This is a digital copy of a book that was preserved for generations on library shelves before it was carefully scanned by Google as part of a project to make the world's books discoverable online.

It has survived long enough for the copyright to expire and the book to enter the public domain. A public domain book is one that was never subject to copyright or whose legal copyright term has expired. Whether a book is in the public domain may vary country to country. Public domain books are our gateways to the past, representing a wealth of history, culture and knowledge that's often difficult to discover.

Marks, notations and other marginalia present in the original volume will appear in this file - a reminder of this book's long journey from the publisher to a library and finally to you.

Usage guidelines

Google is proud to partner with libraries to digitize public domain materials and make them widely accessible. Public domain books belong to the public and we are merely their custodians. Nevertheless, this work is expensive, so in order to keep providing this resource, we have taken steps to prevent abuse by commercial parties, including placing technical restrictions on automated querying.

We also ask that you:

+ *Make non-commercial use of the files* We designed Google Book Search for use by individuals, and we request that you use these files for personal, non-commercial purposes.

+ *Refrain from automated querying* Do not send automated queries of any sort to Google's system: If you are conducting research on machine translation, optical character recognition or other areas where access to a large amount of text is helpful, please contact us. We encourage the use of public domain materials for these purposes and may be able to help.

+ *Maintain attribution* The Google "watermark" you see on each file is essential for informing people about this project and helping them find additional materials through Google Book Search. Please do not remove it.

+ *Keep it legal* Whatever your use, remember that you are responsible for ensuring that what you are doing is legal. Do not assume that just because we believe a book is in the public domain for users in the United States, that the work is also in the public domain for users in other countries. Whether a book is still in copyright varies from country to country, and we can't offer guidance on whether any specific use of any specific book is allowed. Please do not assume that a book's appearance in Google Book Search means it can be used in any manner anywhere in the world. Copyright infringement liability can be quite severe.

About Google Book Search

Google's mission is to organize the world's information and to make it universally accessible and useful. Google Book Search helps readers discover the world's books while helping authors and publishers reach new audiences. You can search through the full text of this book on the web at `http://books.google.com/`

Über dieses Buch

Dies ist ein digitales Exemplar eines Buches, das seit Generationen in den Regalen der Bibliotheken aufbewahrt wurde, bevor es von Google im Rahmen eines Projekts, mit dem die Bücher dieser Welt online verfügbar gemacht werden sollen, sorgfältig gescannt wurde.

Das Buch hat das Urheberrecht überdauert und kann nun öffentlich zugänglich gemacht werden. Ein öffentlich zugängliches Buch ist ein Buch, das niemals Urheberrechten unterlag oder bei dem die Schutzfrist des Urheberrechts abgelaufen ist. Ob ein Buch öffentlich zugänglich ist, kann von Land zu Land unterschiedlich sein. Öffentlich zugängliche Bücher sind unser Tor zur Vergangenheit und stellen ein geschichtliches, kulturelles und wissenschaftliches Vermögen dar, das häufig nur schwierig zu entdecken ist.

Gebrauchsspuren, Anmerkungen und andere Randbemerkungen, die im Originalband enthalten sind, finden sich auch in dieser Datei – eine Erinnerung an die lange Reise, die das Buch vom Verleger zu einer Bibliothek und weiter zu Ihnen hinter sich gebracht hat.

Nutzungsrichtlinien

Google ist stolz, mit Bibliotheken in partnerschaftlicher Zusammenarbeit öffentlich zugängliches Material zu digitalisieren und einer breiten Masse zugänglich zu machen. Öffentlich zugängliche Bücher gehören der Öffentlichkeit, und wir sind nur ihre Hüter. Nichtsdestotrotz ist diese Arbeit kostspielig. Um diese Ressource weiterhin zur Verfügung stellen zu können, haben wir Schritte unternommen, um den Missbrauch durch kommerzielle Parteien zu verhindern. Dazu gehören technische Einschränkungen für automatisierte Abfragen.

Wir bitten Sie um Einhaltung folgender Richtlinien:

+ *Nutzung der Dateien zu nichtkommerziellen Zwecken* Wir haben Google Buchsuche für Endanwender konzipiert und möchten, dass Sie diese Dateien nur für persönliche, nichtkommerzielle Zwecke verwenden.

+ *Keine automatisierten Abfragen* Senden Sie keine automatisierten Abfragen irgendwelcher Art an das Google-System. Wenn Sie Recherchen über maschinelle Übersetzung, optische Zeichenerkennung oder andere Bereiche durchführen, in denen der Zugang zu Text in großen Mengen nützlich ist, wenden Sie sich bitte an uns. Wir fördern die Nutzung des öffentlich zugänglichen Materials für diese Zwecke und können Ihnen unter Umständen helfen.

+ *Beibehaltung von Google-Markenelementen* Das "Wasserzeichen" von Google, das Sie in jeder Datei finden, ist wichtig zur Information über dieses Projekt und hilft den Anwendern weiteres Material über Google Buchsuche zu finden. Bitte entfernen Sie das Wasserzeichen nicht.

+ *Bewegen Sie sich innerhalb der Legalität* Unabhängig von Ihrem Verwendungszweck müssen Sie sich Ihrer Verantwortung bewusst sein, sicherzustellen, dass Ihre Nutzung legal ist. Gehen Sie nicht davon aus, dass ein Buch, das nach unserem Dafürhalten für Nutzer in den USA öffentlich zugänglich ist, auch für Nutzer in anderen Ländern öffentlich zugänglich ist. Ob ein Buch noch dem Urheberrecht unterliegt, ist von Land zu Land verschieden. Wir können keine Beratung leisten, ob eine bestimmte Nutzung eines bestimmten Buches gesetzlich zulässig ist. Gehen Sie nicht davon aus, dass das Erscheinen eines Buchs in Google Buchsuche bedeutet, dass es in jeder Form und überall auf der Welt verwendet werden kann. Eine Urheberrechtsverletzung kann schwerwiegende Folgen haben.

Über Google Buchsuche

Das Ziel von Google besteht darin, die weltweiten Informationen zu organisieren und allgemein nutzbar und zugänglich zu machen. Google Buchsuche hilft Lesern dabei, die Bücher dieser Welt zu entdecken, und unterstützt Autoren und Verleger dabei, neue Zielgruppen zu erreichen. Den gesamten Buchtext können Sie im Internet unter `http://books.google.com` durchsuchen.

HD
7287
M2

UC-NRLF
$B 171 319

YC164561

Digitized by Google

LIBRARY
OF THE
UNIVERSITY OF CALIFORNIA.
GIFT OF
Berlin Univ.
Class

Digitized by Google

Digitized by Google

Digitized by Google

Digitized by Google

Digitized by Google

OCT 21 1903

Eine Studie

über

die Aufgaben der Stadtgemeinden in der Wohnungsfrage.

Inaugural-Dissertation

zur

Erlangung der Doctorwürde von der hohen philosophischen Facultät

der

Friedrich-Wilhelms-Universität zu Berlin

genehmigt und nebst den beigefügten Thesen öffentlich zu verteidigen

am 16. August 1902

von

Walter F. Mc. Neill

aus South-Carolina U. S.

Opponenten:

Herr cand. phil. **Rud. Lerch.**
Herr Unterarzt **Walter Sierak.**
Herr Dr. phil. **Max Schultz.**

Berlin 1902.

Druck von Adolf Gertz.

Digitized by Google

HD 1287
M2

Digitized by Google

Inhalt.

Seite

Erstes Kapitel.

Die Wohnungsnot in den modernen Städten.

I. Die Entwickelung des Städtewesens 7
II. Die Wohnungsnot 15
1. Die Ueberfüllung der Wohnungen 15
2. Aftermiete, Schlafgängerwesen, Kellerwohnungen . . . 22
3. Obdachlosigkeit 25
4. Wohnungswechsel 26
5. Abnahme der Einzelhausbesitzer und der Uebergang zum System der Massenwohnungen 28
6. Die steigenden Mietspreise 31

Zweites Kapitel.

Das Wohnungsproblem und die städtische Wohnungspolitik in Theorie und Praxis 37

(Geschichtliches.)

I. Der Kampf gegen ungesunde Wohnungen 39
1. Die Hausinspektion 39
2. Bauordnungen 43
3. Stadtbaupläne 43
II. Die Beseitigung des Wohnungsmangels 45
1. Belebung der privaten Bauthätigkeit 46
2. Unterstützung der Baugenossenschaften 47
3. Dezentralisierung der Städte 50
4. Der Wohnungsnachweis 52
III. Radikalere Maßnahmen 52
1. Städtische Steuerpolitik 53

(Adickes und Damaschke.)

2. Adolf Wagner und Karl Hugo 56
3. Beschränkung der Freizügigkeit 61
4. (Nationales Eingreifen) 63

Drittes Kapitel.

Die Aufgaben der Stadtgemeinde in der Wohnungsfrage 67

Bibliographie 85

14161()

Digitized by Google

Digitized by Google

Einleitung.

Der Zweck dieser Abhandlung ist, einen der sozialen Notstände in den modernen Städten, die Wohnungsnot, zu untersuchen, ihre Erscheinungsformen, Ursachen, Folgen darzulegen und die Mittel zu ihrer Heilung aufzufinden. Nicht soll der Gegenstand erschöpfend behandelt werden, ich will nur den Versuch machen, das Problem in den Umrissen zu kennzeichnen und nach kritischer Würdigung der einschlägigen Literatur den Weg der sozialen Reform zu skizzieren.

Digitized by Google

Digitized by Google

Erstes Kapitel.

Die Wohnungsnot in den modernen Städten.

I. Die Entwicklung des Städteweſens.

Durch gewichtige hiſtoriſche Zeugniſſe ſcheint klar bewieſen, daß der Städtebau regelmäßig eine ſpätere Entwicklungsſtufe in allem politiſchen und wirtſchaftlichen Leben der Raſſen und Völker war. Faſſen wir gar den Begriff einer Stadt enger und tiefer, als einer größeren in Verwaltung, wirtſchaftlichem Leben und Gemeinempfinden organiſch zuſammenhängenden und gegliederten, überwiegend Gewerbe und Handel treibenden Wohngemeinſchaft, dann können wir behaupten, daß nur bei den Völkern weſteuropäiſcher Kultur das ſtädtiſche Leben für die Geſamtheit größere Bedeutung gewonnen hat. Zwar haben China und Japan Wohnplätze von Hunderttauſenden und Millionen von Menſchen und finden ſich ſelbſt bei den Fulbenegern Weſtafrikas Ortſchaften von 200 000 Einwohnern; doch entſprechen dieſe kaum unſerer Vorſtellung von dem Worte „Stadt“, ſondern erſcheinen als rieſenhafte, atomiſtiſche Menſchenanhäufungen von dörflichem Charakter. Dieſes Fehlen oder doch die Seltenheit eigentlicher Städte erſtreckt ſich bis in die Gegenwart, vom Orient bis nach Rußland, der Balkan-Halbinſel und Ungarn.*) Während ſich ferner im Altertum und Mittelalter nur wenige Ortſchaften zum Range von Großſtädten im heutigen Sinne erhoben, hat die neue und neueſte Zeit große und raſch wachſende Bruchteile der Nationen in ſolchen vereinigt.

Nach dem Untergange Roms war Konſtantinopel die einzige europäiſche Stadt, deren Einwohnerzahl 100 000 überſtieg. Paris nahm die Spitze um 1600, wurde aber überholt und überflügelt von London am Ende desſelben Jahrhunderts.

*) Schmoller: Grundriß. Leipzig 1901, S. 256.

Digitized by Google

Zu Beginn des 16. Jahrhunderts hatte Europa 6 oder 7 Städte mit mehr als 100 000 Einwohnern, am Ende des Jahrhunderts 14 oder 15. Es war die Zeit kommerzieller Ausdehnung und Eroberung in der neuen Welt. Religionskriege verhinderten ein weiteres Wachstum im 17. Jahrhundert, wenigstens auf dem Kontinent. Im 18. Jahrhundert dagegen stieg die Zahl der großen Städte in Europa auf 22.*)

Im 19. Jahrhundert gab es in Europa Städte von 100000 und mehr Einwohnern, wie folgt:**)

Jahr:	Anzahl:	Bevölkerung:	% der Gesamtbevölkerung:
1850	42	9 000 000	3,80
1870	70	20 000 000	6,65
1895	120	37 000 000	10,00

Im Jahre 1893 gab es 35 Städte mit 500 000 oder mehr Einwohnern auf der Erde. 12 von ihnen waren „Millionen-Städte", davon 4 in Europa, 5 in Asien und 3 in Amerika.

Die ganz riesenhafte Zusammendrängung der Bevölkerung in den Großstädten Europas und europäischer Kultur ist erst eine typische Erscheinung des 19. Jahrhunderts. Sie geschah nicht nur, indem die Stadt ihre Peripherie immer weiter nach außen schob, sondern auch, indem verschiedene Ortschaften geradezu ineinander wuchsen und von Vororten zu Stadtteilen, ferner gelegene zu Vororten wurden, wie dies z. B. deutlich an Berlin zu sehen ist. Durch die Eingemeindung von Vororten oder deren Einrechnung bei statistischen Zusammenstellungen haben die Einwohnerzahlen der Hauptstädte ganz erstaunliche Größen erhalten; doch ist es aus diesem Grunde auch schwer, ganz vergleichbare Zahlen aus verschiedenen Zeiten zu erhalten. Der Stand der sogenannten „Weltstädte" war gegen das Ende des Jahrhunderts folgender: Berlin hatte nach der Volkszählung vom 2. Dezember 1900 ohne Vorstädte***) 1 888 326 Einwohner gegen†) 1 122 330 im Jahre 1880, im Jahre 1890 mit Einschluß der näher gelegenen Vorstädte (weiterer Polizeibezirk von Berlin) 2 523 461††). Paris im Jahre 1801: 547 756

*) A. F. Weber, Growth of Cities in the Nineteenth Century. S. 446—49.

**) Statistische Korrespondenz XIX Nr. 321.

***) Neefe: Statistisches Jahrbuch. IX. Jahrgang. S. 246.

†) „ „ „ II. „ „ 26.

††) Statist. Korrespondenz XXVII, Nr. 7.

Digitized by Google

und 1896: 2 536 834 Einwohner, im Departement de la Seine 3 340 514*). New-York City im Jahre 1890: 1 515 301, Greater New-York (seit 1896) im Jahre 1900: 3 437 202**). Administrative County of London (die eigentliche Londoner Stadtgemeinde) 1801: 958 788, dagegen 1896: 4 443 018; „Greater London" (1801) 1 114 644, dagegen 1891: 5 633 806***).

In den vier bezüglichen Ländern wuchsen nicht nur die Hauptstädte, sondern die städtische Bevölkerung überhaupt, wie aus folgenden Tabellen und Zahlen ersichtlich ist†)

Deutsches Reich (seit der Begründung 1871.)

a. Absolute Zahlen: (Millionen Menschen)	Bevölkerung in den Jahren: 1871	1880	1890	1895	1900
Großstädte (über 100 000 E.)	1,96	3,27	6,53	7,28	
Mittelstädte (20—100 000 E.)	3,14	4,02	4,93	5,58	
Kleinstädte (5—20 000 E.)	4,58	5,67	6,36	7,05	
Landstädte (2—5000 E.)	5,05	5,74	5,81	6,16	
Plattes Land (unter 2000 E.)	26,21	26,51	25,81	26,22	
Sa.	40,94	45,11	49,44	52,29	56,36

b. Relative Zahlen: in	Von 100 Bewohnern des Deutschen Reiches lebten 1871	1880	1890	1895	1900
Großstädten	4,8	7,2	13,2	13,9	
Mittelstädten	7,6	8,9	10,0	10,7	
Kleinstädten	11,2	12,5	12,9	13,5	
Landstädten	12,4	12,7	11,7	11,8	
Auf dem platten Lande . . .	63,9	58,6	52,2	50,1	

Die Zahl der Großstädte stieg (1871—95) von 8 auf 28, die der Mittelstädte von 75 auf 150. Während in dem genannten Zeitraum die Landbevölkerung absolut unverändert bleibt, schwillt die Stadtbevöl-

*) Dénombrement de 1896, s. XVI.

**) Twelfth Census of Population of U. S. S. 465.

***) London Statistics Vol. X. p. X.

†) Die Verschiedenheit der Statistik der einzelnen Länder macht es sehr schwierig, vergleichbare Zahlen zu berechnen. Da es hier nur darauf ankommt, das Wachstum der städtischen Bevölkerungsmassen ganz allgemein darzulegen, ist ein entsprechender Versuch nicht gemacht worden.

Digitized by Google

kerung in allen Größenklassen ganz enorm; die ganze gewaltige Vermehrung von etwa 16 Millionen kommt ausschließlich auf das Konto der Städte.

England und Wales.

Zu Beginn des 19. Jahrhunderts lebten von der 8 890 000 Personen betragenden Bevölkerung rund 2 315 000 oder 26% in Städten von mehr als 5000 Einwohnern. 100 Jahre später*) hat sich die Sachlage vollständig verschoben:

Städtische Bezirke mit Einwohnern	Zahl der Bezirke	Bevölkerung 1891	1901 absolut	%
250 000 und mehr	9	7 088 102	7 972 790	
100 000 + 250 000	24	2 294 404	3 317 912	
50 000 + 100 000	42	2 819 141	3 215 571	
20 000 + 50 000	141	3 709 554	4 433 793	
10 000 + 20 000	219	2 565 165	3 006 280	
3 000 + 10 000	472	2 791 289	2 693 210	
Sa.	907	21 267 655	24 639 576	75,7
Gesamtbevölkerung			32 526 075	100,0

England ist demnach das klassische Land der Stadtentwicklung. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts lebten nicht weniger als $^3/_4$ seiner Bevölkerung in Städten.

Frankreich.

Jahre	Gesamtbevölk.	ländl.	städt.	% d. Ges.
1846	35 401 761	26 753 743	8 646 743	24,4
1856	36 139 367	26 244 536	9 844 828	27,3
1866	38 067 064	26 471 716	11 595 348	30,5
1876	36 905 788	24 928 392	11 977 396	32,4
1886	38 218 903	24 452 395	13 766 508	35,9
1891	38 343 192	24 031 900	14 311 292	37,4
1896	38 517 375	23 492 163	15 025 812	39,1

Auch in Frankreich ist die Stadtbevölkerung in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts sehr stark gestiegen, trotzdem seit dem Anfang der 60er Jahre die Gesamtbevölkerung fast völlig still stand. (Der starke Rückgang von 1866 auf 1876 ist veranlaßt durch das Ausscheiden von Elsaß-Lothringen.)

*) Preliminary Report of English census of 1901, p. XII.

Digitized by Google

Vereinigte Staaten von Nord-Amerika.

Jahre	Gesamtbevölk. der Ver. Staaten	Städte mit mehr als 8000 Einw.		% der Gesamtbevölk.
		Zahl	Bevölkerung	
1790	3 929 214	6	131 472	3,35
1800	5 308 483	6	210 873	3,97
1810	7 239 881	11	356 920	4,93
1820	9 638 453	13	475 135	4,93
1830	12 866 020	26	864 509	6,72
1840	17 069 453	44	1 453 993	8,52
1850	23 191 876	85	2 897 586	12,49
1860	31 443 321	141	5 072 256	16,13
1870	38 558 371	226	8 071 875	20,93
1880	50 155 783	286	11 318 547	22,57
1890	62 622 250	448	18 284 385	29,20
1900	75 559 258	506	24 453 362	32,26

Aus der Tabelle ist zu ersehen, daß es in den Ver. Staaten von Nord-Amerika 6 Städte im Jahre 1800 (die Stadt von 8000 Einwohnern beginnend) mit einer Gesamtbevölkerung von 210 873 gab. Im Jahre 1900 waren es 506 Städte mit 24 453 362 Einwohnern, d. h. die städtische Bevölkerung hatte sich in 100 Jahren um das 112fache vermehrt, während die Gesamtbevölkerung nur eine 14fache Vermehrung aufweist.*)

Die Voraussetzungen dieser allgemeinen Zusammendrängung der Menschen europäischer Kultur in den Städten waren: 1) Die Entwicklung der Verkehrsmittel. 2) Die Entwicklung der modernen Industrie-Technik. 3) Die Ausbildung und der Zusammenschluß mächtiger zentralisierter Staaten mit großen Territorien, ein geordnetes Staatenwesen, freier Güteraustausch innerhalb der Staatsgrenzen. 4) Ausdehnung und glänzende Entwicklung des Handels. 5) Die Anziehungskraft des städtischen Lebens inbezug auf viel mannigfaltigere Erwerbsgelegenheiten, auf reges und führendes politisches Leben, auf höhere Bildungs- und Genußmöglichkeiten.

Die Entwicklung der Städte im Altertum und Mittelalter war zu einem großen Teil eingeschränkt durch ihre Abhängigkeit von dem sie

*) 11th and 12th Census of the Population of the United States.

Digitized by Google

umgebenden Lande inbezug auf Nahrungsmittel-Versorgung. Alles, was sie brauchten, mußte langsam und mühevoll per Wagen herangeschafft werden. Eine Stadt konnte nur in dem Maße wachsen, als das umliegende Land ihre Bedürfnisse noch einigermaßen ökonomisch vorteilhaft befriedigen konnte, etwas besser standen in dieser Hinsicht allerdings die an Flüssen oder an der See gelegenen Städte, deren Nahrungsmittel zum Teil zu Schiffe herangeschafft werden konnten. Es fehlte eine breite sichere Existenz-Grundlage, ein genügender Wirkungskreis, ferner die Möglichkeit größerer Verwaltungs-Organisation u. s. w. Heute bezieht London Fleisch und Getreide aus Amerika, New-York Früchte und Gemüse aus Kalifornien, Berlin Hammelfleisch und Eier aus Australien. Die Produkte städtischen Gewerbe- und Kunstfleißes, städtischer Wissenschaften, die Organisationen des städtischen Bankkapitals gelangen mit völlig umgestalteter Verkehrstechnik über die ganze Erde.

Mit dem Aufkommen der riesenhaften Städte bot sich dem menschlichen Geiste ein großes und neues Problem dar, das ihrer Leitung und Verwaltung. Es ergaben sich zahlreiche neue und dringende Aufgaben, deren Bedeutung erst allmählich und unter heftigen Anfeindungen erkannt und anerkannt wurde. 1. Schaffung und Erhaltung gesunder Lebensbedingungen für die Einwohner. 2. Organisation und Förderung des Produktions-, Konsumtions- und Verteilungsprozesses innerhalb der korporativen Grenzen. 3. Pflege der Erziehung und der Moral.

In der Zeit des ersten rapiden Anwachsens der Städte während des 19. Jahrhunderts war eine Thätigkeit des städtischen Regiments kaum in der zweiten Richtung einigermaßen vorhanden; im übrigen war man auf den guten Willen privater Unternehmungen angewiesen. Selbst die einfachsten Maßnahmen für die öffentliche Gesundheit wurden oft einem einzelnen oder einer Gesellschaft von Monopolisten überlassen. Die gesundheitlichen Verhältnisse in den Städten waren dementsprechend im ersten Teil des 19. Jahrhunderts außerordentlich schlecht. Die Sterbeziffer war hoch, und ganze Menschenmassen wurden durch verheerende Seuchen hinweggerafft. Das und die besondere Nachlässigkeit der Privatunternehmung inbezug auf Kanalisation und Wasserversorgung — die Sorge für die städtische Gesundheit bot keine verlockenden Aussichten auf Profit — zwangen die städtische Gewalt allmählich, an diese erste Existenzbedingung des städtischen Lebens heranzutreten, sie in eigene Verwaltung zu übernehmen. Daß diese Bemühungen Erfolg hatten, ist bekannt, zweifellos ist das Machtgebiet des Sensenmannes ganz bedeutend verringert worden. Nach den vorliegenden Ziffern ist

Digitized by Google

anzunehmen, daß das mittlere Lebensalter in allen Altersklassen zugenommen hat, wenigstens soweit die europäischen Kulturstaaten in Betracht kommen. Die Verminderung der Sterbeziffer ist in den modernen Kulturstädten ganz beträchtlich.*)

Die Sterbeziffer in Berlin z. B. war 1871/75 32 per 1000 und ging 1891/95 herunter auf 26. Die mittlere Lebensdauer stieg von 30,1 Jahren im Jahre 1876, auf 36,3 im Jahre 1890. Innerhalb von 25 Jahren reducierte London seine Sterbeziffer von 50 auf 25 per 1000 Personen. In einem Jahrhundert brachte Wien seine Sterbeziffer von 60 auf 23 per Tausend. Die Sterblichkeitsziffer von Liverpool betrug 1885/95 25 per 1000 für die ganze Stadt. In einigen Stadtvierteln erreichte dort die Bevölkerungsdichtigkeit 250 Personen auf dem Acre, und in diesen ist die Sterblichkeitsziffer entsprechender Weise höher 33,41 bis sogar 71,4 per 1000.

Ist auch ein beträchtlicher Teil dieser Verbesserung auf Rechnung günstigerer ökonomischer Verhältnisse zu setzen, so haben auch zweifelsohne die besseren sanitären Verhältnisse ganz erheblich mitgewirkt.

Entgegen älteren Ansichten, die die Städte als „Grab der Menschheit" bezeichnen und behaupten, daß die städtische Bevölkerung auf sich allein gestellt, ohne Zuzug von außen, nicht nur sich nicht vermehren, sondern sogar direkt abnehmen und aussterben würde,**) gilt es heute im Allgemeinen als erwiesen, daß sie mehr Leben hervorbringen, als sie zerstören. Auf der andern Seite steht fest, daß die Sterblichkeit in den Städten größer, die Fruchtbarkeit der Frauen geringer,***) daß

---

*) Ballod: Die Lebensfähigkeit der städtischen und ländlichen Bevölkerung. 1897.
Kruse: Ueber den Einfluß des städtischen Lebens auf die Gesundheit.
Schaw: Municipal Government in the Continent of Europe. 1896.
Ballod: Die mittlere Lebensdauer in Stadt und Land.

**) Georg Hanssen: Die drei Bevölkerungsstufen. Ammon: Die Gesellschaftsordnung und ihre natürlichen Grundlagen.

***) Im Jahre 1896 kamen auf 1000 Frauen im Alter von 15—50 Jahren:

in den Landgemeinden Preußens,	Lebendgeborene		166
„ „ Kleinstädten	„	„	134
„ „ Mittelstädten	„	„	140
„ „ Großstädten	„	„	123
„ Berlin	„	„	91.

Digitized by Google

die mittlere Lebensdauer nicht unbeträchtlich kürzer ist.*) Dies ergiebt sich, wenn man den Einfluß der Wanderungen auf die Geburten- und Sterberate ausschaltet. Drückt man sie ohne weiteres durch das Verhältnis der Geburten- und Todesfälle zur Gesamtbevölkerung der Städte aus, so ergiebt sich ein falsches Bild, weil in allen modernen Städten ein außerordentlich hoher Prozentsatz der Bevölkerung nicht eingeboren sondern zugewandert ist und die Sterblichkeitsziffer der Städte verringert, die Geburtenziffer derselben aber erhöht.

So bleibt es nach wie vor unbestreitbar, daß das Stadtleben die menschliche Lebenskraft nicht unerheblich schädigt. Die Ursachen dafür sind mannigfaltig, die bedeutendsten hängen eng mit der hier zu erörternden Wohnungsfrage zusammen, d. h. mit einer Wohnungsnot, die in Erscheinung tritt in dem Mangel an Licht und Luft, dem Arbeiten und Schlafen in geschlossenen, oft zu kleinen (übervölkerten) und ungesunden und namentlich zu teuren Räumen. Als fernere Ursachen wären zu erwähnen: Die Schwächung der Nerven durch soviel Lärm, verwirrenden Glanz und mannigfaltige Aufregungen, die überaus hastige und wilde Natur des Stadtlebens, häufigere Ueberanstrengungen und Sorgen, die größere Unsicherheit der Existenz, ungeachtet höherer Einnahmen, der häufigere Umschwung von auskömmlichem Dasein zu bitterstem Mangel (in Zeiten ökonomischer Krisen), nicht zuletzt die Thatsache, daß ein so großer Prozentsatz der städtischen Bevölkerung sich wirtschaftlich in völlig abhängiger unselbständiger Lage befindet.

Bei dem Versuch, gegen diese schädlichen Bedingungen des Stadtlebens anzukämpfen und auf diesem Wege ihre sozialen Pflichten zu erfüllen, sieht sich die Stadtgemeinde gezwungen, Schritt für Schritt die Privatunternehmung zurückzudrängen und ihre kommunalökonomische Thätigkeit auf neue Gebiete auszudehnen. Die Städte übernehmen in städtischen Besitz und Kontrolle Wasserzufuhr und Abflußwesen, Gasversorgung, Straßenbahnen, Markthallen, Kirchhöfe, Bäder, Waschanstalten, das Fernsprechwesen, Apotheken ꝛc. Stadtverwaltungen bauen Arbeiterwohnungen, unterhalten Schulen, legen Bibliotheken und Museeen an. Die Grenzen ihrer Thätigkeit sind bislang noch in keiner Weise erreicht. Die Betrachtung eines Teiles städtischer Sozialpolitik, nämlich in der Wohnungsfrage, wird uns im Folgenden näher beschäftigen.

*) Ballod: Die Lebensfähigkeit der städtischen und ländlichen Bevölkerung. — Die mittlere Lebensdauer in Stadt und Land.

Digitized by Google

II. Die Wohnungsnot.

Die oben skizzierten riesigen Wanderungen nach den Städten haben ein anscheinend allgemeines Resultat erzeugt, die Wohnungsnot, d. h. einen qualitativen und quantitativen Mangel an preiswürdigen Wohnungen für eine Bevölkerung an einem gegebenen Platze zu einer gegebenen Zeit. Das Vorhandensein dieses Mangels zeigt sich an: 1) In überfüllten Wohnungen. 2) Im Schlafgängerwesen, in der Benutzung von Keller- und Hinterwohnungen. 3) In dem häufigen Wohnungswechsel. 4) In der Zahl der Obdachlosen. 5) In der Abnahme der Einzelhausbesitzer und dem steigenden Uebergang zum System der Massenwohnungen. 6) In den beinahe allgemein stetig steigenden Mietspreisen.

An dieser Stelle soll nicht untersucht werden, in welchen inneren Beziehungen diese einzelnen Erscheinungsformen der Wohnungsnot zu einander stehen, was das primäre und was das sekundäre ist. Natürlich trägt das Aufnehmen von Aftermietern und Schlafgängern in die vielleicht schon stark gefüllte Mietswohnung zur Ueberfüllung bei; Anlaß giebt dazu die steigende Höhe der Mieten, aus demselben Grunde findet ein so überaus häufiger Wechsel der Wohnungen statt. Hier soll nur versucht werden, ganz allgemein einen klaren, knappen Begriff von den thatsächlichen Zuständen zu geben, um klarzulegen, welche großen und schwierigen Aufgaben für die Stadtgemeinden aus alledem erwachsen. Deshalb habe ich auch von dem Material, das besonders die neuesten Veröffentlichungen des Vereins für Sozialpolitik in den Bänden 94—97 der Schriften in so überreichem Maße darbieten, nur das Notwendigste übernommen, daneben freilich bisher für diese Fragen noch so gut wie unbenutztes Quellenmaterial herangezogen, z. B. für die englischen Zustände.

1. Die Ueberfüllung der Wohnungen.

Am augenscheinlichsten tritt uns die Wohnungsnot, insbesondere der Mangel an Wohnungen entgegen in der zu starken Belegung derselben, ihrer über das gesunde Maß hinausgehenden Ausnutzung, der sogenannten Ueberfüllung oder Uebervölkerung. In den einzelnen Ländern ist bei der für diese Zwecke aufgemachten Statistik der Begriff der Ueberfüllung verschieden aufgefaßt, so daß die Vergleichbarkeit der

Digitized by Google

einzelnen Angaben darunter leidet, doch kommt dies für die Ziele dieser Abhandlung weniger in Betracht. Sie genügen, um die bestehende Uebervölkerung hinreichend zu illustrieren.

a. Paris. (1896)*)

(nach Bertillons Statistik.)

	Paris.		engere Stadt.	
	absolut	‰	absolut	‰
In übervölkerten Wohnungen	365000	149	107000	142
In unzureichenden Wohnungen	887000	363	288000	381
In ausreichenden Wohnungen	648000	266	166000	219
In geräumigen Wohnungen: (mehr als 1 und weniger als 2 Räume auf den Bewohner)	337000	138	117000	154
In sehr geräumigen Wohnungen: (mehr als 2 Räume auf den Bewohner)	189000	78	72000	95
Auf Schiffen, Wagen 2c.	2000	1	1000	1
Unbekannt	13000	5	7000	8
Summa:	2443000	1000	758000	1000

Bertillon hält eine Wohnung mit einem Wohnraum pro Bewohner für ausreichend, eine Wohnung dagegen ist unzureichend, wenn mehr als eine, aber weniger als zwei Personen auf einen Wohnraum kommen; als überfüllt werden Wohnungen bezeichnet, die mehr als zwei Personen pro Wohnraum enthalten. Nach diesem Maßstabe ergiebt sich aus der obigen Tabelle, daß in der Stadt Paris (1896) 365000 Personen in übervölkerten und 877000 Menschen in unzureichenden Wohnungen lebten, d. h. 512 pro Tausend der Pariser Bevölkerung litten unter Wohnungsnot. In der engeren Stadt war dieser Satz sogar noch etwas höher, 523 pro Tausend.

*) Schriften des Vereins für Soz. Pol. Bd. 97.
Les logements surpeuplés à Paris en 1896. Revue de hygiène et de police sanitaire XXI. (1899) p. 58800.

Digitized by Google

b) London. (1891 und 1901).*)

Zahl der Zimmer:	Tenements mit weniger als 5 Zimmern	Personen pro Tenement											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12 u. mehr
1	1891—172 502	60 114	55 766	29 005	16 111	7 409	2 871	879	231	72	27	10	7
	1901—149 524	60 421	48 341	23 680	11 279	4 001	1 257	384	103	39	10	3	6
2	1891—189 707	16 106	46 075	40 168	32 486	24 013	15 526	8 863	4 195	1 590	488	138	59
	1901—201 431	16 148	52 369	46 782	35 828	23 885	14 508	7 283	3 005	1 118	328	101	26
3	1891—153 189	5 522	27 246	29 151	26 796	22 657	17 293	11 953	7 078	3 446	1 377	470	200
	1901—181 542	6 288	35 070	39 252	32 954	25 392	18 607	12 026	6 820	3 269	1 251	410	203
4	1891—115 171	1 864	12 049	16 645	18 896	18 775	16 294	12 801	8 952	5 203	2 573	1 150	569
	1901—139 533	2 252	15 360	22 905	24 839	22 824	18 424	13 871	9 330	5 371	2 733	1 110	514

*) London Statistics Vol. X. p. XI. I Census of England and Wales 1901 — County of London p 58.

Digitized by Google

Als überfüllt werden angesehen Wohnungen von weniger als 5 Zimmern, in denen mehr als 2 Personen auf ein Zimmer entfallen. Die schwarze Linie in obiger Tabelle grenzt die nach dieser Norm überfüllten Wohnungen ab. Aus derselben ist zu berechnen, daß die Zahl der kleinen Wohnungen mit weniger als 5 Zimmern — diese werden allein betrachtet — zwischen 1891 und 1901 von 630 569 auf 672 030 stieg (die Gesamtzahl aller Wohnungen war 937 606 bezw. 1 019 546). Davon waren nach obiger Norm überfüllt 1891: 145 313 = 15,5 % aller Wohnungen, 1901: 114 723 = 11,5 %. In diesen überfüllten Wohnungen lebten 1891: 788 195 Menschen oder 19,57 % der Gesamtbevölkerung, 1901: 725 886 Personen oder 12,9 %. Zu nicht unbedeutendem Teile handelte es sich um ganz schreckliche Ueberfüllung. Z. B. waren 1901 noch 7 579 Wohnungen mit mehr als 4 Personen pro Zimmer belegt.*) In einzelnen Stadtteilen war die Uebervölkerung besonders stark, z. B. 1891 nach der obigen Norm in Ost-London 38,49 % Wohnungen, ebenda in einem Viertel — St. Luke — 44,22 %. An den überfüllten Wohnungen waren die ein- und zweizimmrigen fast absolut gleich beteiligt.

Es waren nämlich übervölkert:

	1891	1901
1 zimmrige Wohnungen:	56 522	40 762
2 „ „	54 872	40 254
3 „ „	24 424	23 979
4 „ „	9 495	9 728

In den letzten 10 Jahren hat allerdings eine nicht unerhebliche Besserung stattgefunden, immerhin bleiben noch große Mißstände vorhanden, wenn man auch zugeben wird, daß je größer die Wohnung überhaupt ist, um so weniger schädigend die Uebervölkerung nach dem hier gebrauchten Maßstabe wirken wird (9 Personen in 3 Zimmern leben besser, als 3 Personen in 1 Zimmer).

c. Deutschland.

Als übervölkert sah man früher Wohnungen an, die **ein heizbares Zimmer** besitzen und von 6 und mehr Personen bewohnt werden. Dabei war die stillschweigende Annahme, daß außerdem gewöhnlich noch eine Küche und eine nicht heizbare Kammer, im Durchschnitt also 3 Räume bei solcher Wohnung vorhanden seien. Des weiteren galten als übervölkert Wohnungen von 2 heizbaren Zimmern mit 11 und mehr Be-

*) Die übermäßig übervölkerten Wohnungen sind in der Tabelle durch eine feine Doppellinie abgegrenzt.

Digitized by Google

wohnern. Nach einer etwas schärferen Norm waren 1890 als von den einzimmrigen Wohnungen übervölkert zu bezeichnen:

46 141 mit über 5—9 Einwohnern,
559 „ „ 10—14 „
5 „ „ 15—19 „
2 „ mehr als 20 „

Dies war ein volles Achtel aller Wohnungen und fast ein Fünftel der Berliner Bevölkerung.*) Hierbei war aber der Begriff der Ueberfüllung viel zu eng gefaßt, er ergriff in der That nur ganz besonders traurige und schreckliche Verhältnisse, da die Annahme, daß Küche und Kammer stets dabei seien, sich als falsch erwies. Neuerdings hat man nun einen verbesserten Maßstab eingeführt;**) als überfüllt gelten die Wohnungen mit einem heizbaren Zimmer, wenn nichts dabei ist, bei 3 und mehr Personen; wenn Küche oder Kammer dazu gehört, bei 4 und mehr Personen; wenn beides daneben vorhanden, von 5 und mehr Personen. Entsprechend ist der Maßstab bei den Wohnungen von 2 heizbaren Zimmern (5, 6, 7 Personen als unterste Grenze) und von 2 heizbaren Zimmern (7, 8, 9 Personen).

Bei Zugrundelegung dieses Maßstabes waren 1895 in drei deutschen Großstädten die Verhältnisse folgende:

A. Absolute Zahlen:

		Zahl der Wohnungen mit					
		1		2		3	
		heizbaren Zimmern					
		normal	übervölkert	normal	übervölkert	normal	übervölkert
Berlin	1895	114 069	88 985	85 641	26 132	42 371	2 675
Charlottenburg .	1895	5 430	4 258	7 394	2 059	4 858	228
Dresden	1895	24 310	31 737	16 024	3 684	9 682	597

*) Soz. Praxis Bd. X, S. 129.
**) Schrift. d. V. f. S. P. Bd. 94, S. 342 ff.

Digitized by Google

B. Relative Zahlen:

		Von je 1000 Wohnungen mit untenstehender Zahl der heizbaren Zimmer waren normal und übervölkert:									
		bei 1		2		3		nach dem alten Maßstabe bei 1		2	
		heizbaren Zimmern						heizbaren Zimmern			
		norm.	überv.	norm.	überv.	norm.	überv.	norm.	überv.	norm.	überv.
Berlin .	1895	561,8	438,2	766,2	233,8	940,6	59,4	865,8	134,2	989,1	10,9
Charlottenburg	1895	560,5	439,5	784,9	215,1	955,2	44,8	866 9	133,1	990,1	9,2
Dresden .	1895	434,9	565,1	770,1	229,9	938,4	61,6	831,2	168,8	971,4	28,6

Darnach war von den kleineren Wohnungen annähernd die Hälfte übervölkert. Diese Wohnungen überhaupt machten aber 1895 in Berlin 50,82 % aller Wohnungen aus und beherbergten 44,38 % aller Bewohner Berlins. In den meisten deutschen Städten, ausgenommen nur Frankfurt a. M. waren die Verhältnisse in Bezug auf Ueberfüllung im allgemeinen noch etwas schlimmer als in Berlin.

Die Gesamtzahl der Wohnungen war 1895 in Berlin 498 625, davon waren überfüllt 117 792 = 23,56 %.

d. In den Vereinigten Staaten von Amerika ist das Normalhaus das Einzelfamilienhaus, aber in den Großstädten hat sich in den letzten Jahrzehnten die bis zum Uebermaß gefüllte Mietskaserne breitgemacht. Eine Statistik, welche zahlenmäßig die Ueberfüllung erkennen läßt, existiert nicht. In New-York standen am 18. Februar 1901 allerdings 9 % der verfügbaren Räume leer*), aber nichtsdestoweniger ist eine stellenweise grauenhafte Ueberfüllung, insbesondere in den von sogenannten Ausländern, speziell von Italienern bewohnten Stadtvierteln vorhanden, wie vielleicht nirgends sonst auf der Erde. Ich habe unten bei Besprechung der Massenwohnungen einiges von den Eindrücken wiedergegeben, die ich bei persönlichen Besuchen und Beobachtungen gemacht habe.

*) Report of the Tenement House Commission New York State 1900.

Digitized by Google

e. Oesterreich (Prag 1890).*)

Ueberfüllte Wohnungen, in welchen auf einen heizbaren Bestandteil mehr als 3 Personen entfallen:

	Zahl der Häuser mit überfüllten Wohnungen	Zahl der Wohnungen, wo auf einen heizbaren Bestandteil entfallen:							
		4	5	6	7 u. 8	9—14	zusammen	1880 ‰	1890 ‰
Prag	1874	1844	1298	600	431	96	4269	124	100
Prag und Vorstädte	3396	3873	2871	1395	921	216	9276	148	129

Das heißt, im Jahre 1890 gab es in Prag und Vorstädten 9276 überfüllte Wohnungen mit 60582 Personen oder 20 % der Gesamtbevölkerung. Von den überfüllten Wohnungen dienten in Prag und Vorstädten 90,1 % ausschließlich zum Wohnen und 9,9 % auch irgend einem Gewerbebetriebe.

f. Italien (Turin, 1901).**)

Das Gesamtresultat der Untersuchungen geht dahin, daß innerhalb der Stadtmauern 78026 Personen, d. i. ein volles Drittel der Gesamtbevölkerung von Turin und beinahe die ganze Arbeiterbevölkerung, in kleinen, schlecht ventilierten Kammern und Wohnungen, in welche der engen Höfe wegen meist kaum Luft und Licht Zutritt haben, leben müssen. Eine Familie von 18 Personen wohnte in einem engen Kellerraum, zehn Familien von je 15 Personen waren ebenfalls in je nur einem Keller zusammengepfercht. Eine einzige Kammer besaßen: 6 Familien von je 12 Personen, 8 von je 11, 29 von je 10, 46 von je 9, 167 von je 8, 369 von je 7, 801 von je 6, 1532 von je 5, 2578 von je 4, 4228 Familien von je 3 Personen.

40412 Personen leben auf diese Weise in ganz außergewöhnlich schlechten und ungenügenden Räumen zusammengedrängt, ohne Rücksicht auf Geschlecht und Alter.

---

*) Verein für Soz. Politik. Bd. 44 p. 26.

**) Soziale Praxis XI. Bd. 12. S. 317.

Digitized by Google

g. In Norwegen (Christiania).*)

Die deutsche Norm, 10 cbm für jeden Bewohner über 10 Jahre, und 5 cbm für jeden jüngeren, und die englische Norm 11,3 cbm für jeden über 10 Jahre, und die Hälfte davon für jeden jüngeren, wurde in dem Stadtcensus von 1893 angeordnet, demgemäß zählte die eine Gruppe von Wohnungen (1 Zimmer ohne Küche oder höchstens mit einem Anteil an einer solchen) 2841, davon wurden 483 untersucht; 212 oder 44 % davon waren nach der deutschen Norm überfüllt. Bei der zweiten Gruppe (1 Zimmer mit Küche) waren 14 % überfüllt. Im ganzen waren 19,8 % aller untersuchten Wohnungen nach der besprochenen Norm überfüllt.

2. Aftermiete, Schlafgängerwesen, Kellerwohnungen ꝛc.

Ein großer Teil der Wohnungsüberfüllung kann durch den Quotienten aus der Zahl der Zimmer einer „Wohnung" und der darin Wohnenden nicht ersehen werden; denn eine gleichmäßige Nutzung der einzelnen Zimmer ist eine bloße Fiktion, thatsächlich liegen die Verhältnisse oft anders, besonders dort, wo ein Teil der Wohnung an Nichtfamilienmitglieder in Aftermiete gegeben ist. Gewöhnlich geschieht dies mit den besten, hellsten und größten Zimmern. Der eigentliche Haushaltungsvorstand wohnt mit seiner Familie in einer Kammer, der Küche ꝛc. Es ist in Berlin z. B. nichts Seltenes, daß ein oder zwei Zimmer abvermietet sind, während Mann und Frau mit mehreren Kindern in einer unheizbaren Kammer und der Küche hausen. Es kommen bei einer Zählung dann z. B. pro Raum nur 2 Personen heraus, während doch thatsächlich eine hohe Ueberfüllung besteht. Auf der anderen Seite wird eine Ueberfüllung der Räume auch direkt veranlaßt durch das Aufnehmen von Schlafgängern (Bettgehern) in die eigene Wohnung. Das massenhafte Zuströmen unverheirateter junger Leute in die großen Städte ist die Ursache davon. Um all diese Verhältnisse, deren gesundheitliche und sittliche Seite vielfach zu den schwersten Bedenken Anlaß giebt, genügend zu erfassen, müßte die Wohnungsstatistik Verwandtschaft, Alter und Geschlecht umfassen. Doch sind nach dieser Richtung — und allerdings sind die Schwierigkeiten sehr groß — bisher fast gar keine zuverlässigen Daten geliefert. Bei Untersuchung der Schlafgelegenheiten kommt vielfach eine zu starke Belegung der Betten, also in sanitärer

*) Verein für Sozialpolitik. Bd. 97, S. 285.

Digitized by Google

Hinsicht höchst ungesunde Resultate zu Tage. Genauere Nachweise über diese höchst wichtige Sache bietet eine Statistik aus der Stadt Breslau:*)

Zahl der Betten:	Schlafräume mit Personen:													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
1	291	297	33	8	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
2	9	311	345	317	82	45	12	2	1	—	—	—	—	
3	1	11	128	165	192	252	103	27	7	1	—	—	—	
4	—	—	3	35	39	137	129	52	25	7	—	—	—	
5	—	—	—	—	13	17	24	29	14	8	2	1	—	
6	—	—	—	—	—	4	4	9	5	2	—	—	1	
7	—	—	—	—	—	1	1	2	2	2	—	—	—	
8	—	—	—	—	—	—	—	—	1	—	—	—	—	
Schlafräume:	301	619	509	525	326	456	273	121	55	20	2	1	1 zus.	3209
Personen:	301	1238	1527	2100	1630	2736	1911	968	495	200	22	12	13	8143

Aus dieser Tabelle ergiebt sich, daß auf ein Bett

weniger als 1 Person kam in 25 Fällen (Schlafzimmern)
gerade 1 „ „ „ 783 „
mehr als 1 bis 2 Personen kamen in 2041 Fällen
„ „ 2 „ 3 „ „ „ 334 „
„ „ 3 „ „ „ 24 „

Selbst wenn man annimmt, daß zahlreiche Kinder mit in Betracht zu ziehen sind, kennzeichnet die Thatsache, daß nur 830 Personen, also etwa 10 % der betrachteten ein Bett für sich hatten, eine Wohnungsnot erheblicher Art, bedenklich ist ferner die sehr große Zahl der Schlafräume, in denen 4 und mehr Personen schliefen. Wieweit an der Ueberfüllung der Betten deren Ueberlassung an Schlafburschen und eventuelle mehrmalige Benutzung an einem Tage beteiligt ist, kann leider aus den Zahlen nicht geschlossen werden.

*) Schriften des Vereins f. Soz. Pol. Bd. 96, S. 348 ff.

Digitized by Google

In Berlin war die Zahl der Schlafgänger 1880: 59087, 1890 bereits 95365. Von allen Wohnungen hatten 1890 familienfremde Elemente (Zimmermieter oder Schlafgänger)*)

in	Leipzig	17,5 %
„	Berlin	15,8 „
„	Breslau	12,5 „
„	Dresden	9,2 „
„	Frankfurt a. M.	6,2 „

Diese Zahlen sind allerdings von sehr geringem oder gar keinem Wert, wie die zahlreichen Ausnahmen und Einschränkungen der einzelnen Beobachter, von denen sie beigebracht werden, erkennen lassen. In England giebt es eine Sorte Wohnungen „Common Lodging Houses" genannt, die von den ärmeren Arbeiterklassen benutzt werden. Sie sind von erheblicher Bedeutung in England und vertreten zumeist die Schlafstellen in deutschen Familienwohnungen. Sie sind gewöhnlich nur für ein Geschlecht errichtet — männlich oder weiblich — aber es giebt auch einige, die Familien aufnehmen. 1900 wurden die Nacht- und Tagschichten der Schlafgänger in diesen Logierhäusern in 8-Stundenschichten umgewandelt.**)

Auch über den Umfang der Kellerwohnungen fehlen umfassende Nachrichten. In neuerer Zeit sind sie mehr und mehr zurückgegangen. Sie werden allmählich als für menschliche Wohnzwecke ungeeignet erklärt; z. B. können in England Keller- und Untergrundwohnungen irgend welcher Art, die nach Einführung der Public Health Act von 1875 erbaut oder umgebaut worden sind, nicht als Wohnungen benutzt werden. Alte Keller, die vorher bewohnt waren, können auch weiter als Wohnung dienen, wenn sie gewissen Ansprüchen an Höhe über dem Straßenpflaster, Wasserkloseteinrichtung und Ausdehnung des freien Raumes vor ihnen genügen. In London besonders sind die Bedingungen ziemlich streng,***) z. B. muß der Raum vor dem Keller, 4 Fuß breit, sorgfältig gepflastert und in wirksamer Weise entwässert sein, müssen die Kellerwände in besonderer Weise gegen Feuchtigkeit geschützt werden, muß die lichtgebende Fensterfläche wenigstens $^1/_{10}$ der Grundfläche betragen und müssen die

*) Mitgeteilt z. B. bei Fuchs, Wohnungsfrage. Handw. der Staatswissenschaft 2. Aufl. VII. S. 837.

**) Bernstein a. a. O. S. 643.

***) Ver. Sozialpolitik Bd. 97. S. 124.

Digitized by Google

Fenster wenigstens zur Hälfte und zwar am oberen Rande geöffnet werden können. Aber in derselben Stadt sind gewisse Erleichterungen bezüglich der Kellerwohnungen zulässig, die durchaus zu bedauern sind: z. B. dürfen neue gebaut werden, wenn auch mit gewissen Beschränkungen.

In Prag und Vorstädten*) wohnten 1890 im Keller 28 von 1000 Bewohnern. In Berlin**) gab es 1890 28265 Kellerwohnungen mit 117 702 Bewohnern, d. h. 74,5 von 100. 1895 gab es in Hamburg 9118 Kellerwohnungen mit 38 742 Bewohnern, d. h. 62.6 von 1000. In Altona 1890 2811 Wohnungen mit 12 450 Bewohnern. Daß Kellerwohnungen fast durchgängig ungesund sind, dürfte kaum bestritten werden, ihr nicht unbeträchtliches Vorkommen ist durchaus mit zu den Wohnungsnotständen der großen Städte zu rechnen.

3. Die Obdachlosigkeit.

Eine Anzahl Personen bezw. Familien, haben nicht einmal Anteil an diesen so traurigen Wohnungsverhältnissen, weil sie überhaupt kein Obdach besitzen. Allerdings ist die Obdachlosigkeit nicht einzig, ja nicht einmal in erster Linie mit der Wohnungsfrage in Verbindung zu bringen; Arbeitslosigkeit, Trunk und Vagabundentum sind nähere Ursachen. Immerhin ist für einen Teil des absoluten Mangels einer passenden und zu erschwingenden Wohnung die städtische Wohnungsnot verantwortlich zu machen.

In Berlin***) giebt es a) ein städtisches Obdach für obdachlose Familien, worin Familien Zugang fanden:

Im Jahre:	Zusammen Personen:
1894/95	8100
1895/96	6114
1896/97	5849
1897/98	6031
1898/99	6290

und b) ein städtisches Obdach für nächtliche Obdachlose, worin folgende Mengen aufgenommen wurden:

*) Schrift. des Vereins für Sozial-Politik Bd. 94, S. 23.

**) Schrift. des Vereins für Sozial-Politik Bd. 94, 268 ff.

***) Statistisches Jahrbuch der Stadt Berlin XXI, S. 377.

Digitized by Google

Jahre:	Personen:
1894	392 766
1895	294 672
1896	292 714
1897	308 504
1898	319 960 *)

4. Wohnungswechsel.

Eine der schlimmsten Begleiterscheinungen schlechter Wohnverhältnisse tritt zu Tage in dem häufigen **Wohnungswechsel**. Abgesehen von den betrübenden Umständen, die mit der Unseßhaftmachung eines großen Teiles der Bevölkerung verbunden sind, muß allein schon die dadurch vergeudete wirtschaftliche Kraft bei allen Trauer und Besorgnis erregen, denen das Wohl der Menschheit am Herzen liegt. Daß der Wohnungswechsel häufig ist, kann aus der folgenden Tabelle ersehen werden.**)

---

*) Besonders die letzten Zahlen sind in diesem Zusammenhange mit Vorsicht aufzufassen, denn erstens sind sehr viele Doppelzählungen in den Angaben vorhanden, da zahlreiche Personen das Asyl vielmals im Lauf eines Jahres aufsuchen, es sich aber auch oftmals nur um ganz vorübergehende Notlagen handelt. Andererseits giebt es in Berlin noch ein durch private Wohlthätigkeit unterhaltenes Asyl für Obdachlose, welches annähernd ebenso viele Personen beherbergt.

**) Verein für Sozialpolitik Bd. 95, p. 94:

In Essen betrug 1895 die Zahl der Bewohner **96 128.** Im Jahre 1896 sind fortgezogen 19 773 Personen; haben die Wohnungen innerhalb des Gemeindebezirks gewechselt 50 539 Personen, und sind zugezogen 25 304: also haben im ganzen die Wohnung verändert **95 616** Personen. Das könnte den Anschein haben, als wäre nahezu die ganze Bevölkerung in einem Jahre in Bewegung gewesen. Es bleibt aber zu berücksichtigen, daß bei den innerhalb der Stadt Umgezogenen Doppelzählungen vorgekommen sind, da sehr viele Leute mehr als einmal im Jahre umgezogen sind.

Digitized by Google

Schnelligkeit des Wohnungswechsels.*)

(2. Dezember 1895.)

Städte	Bezugsdauer								
	0—6 Monate	6—12 Monate	1—2 Jahre	2—3 Jahre	3—4 Jahre	4—5 Jahre	5—10 Jahre	Ueber 10 Jahre	Unbekannt
Berlin . . .	80 190	49 667	72 139	47 263	31 027	21 770	59 311	45 200	2 077
Breslau . .	16 933	9 454	14 309	10 379	7 271	5 543	18 344	5 646	519
Charlottenburg . .	8 038	4 854	6 622	3 722	2 013	1 163	2 573	1 329	837
Dresden . .	13 004	8 246	13 113	9 237	6 385	4 697	12 760	11 682	4
Hamburg . .	39 754	3 213	24 779	16 082	9 789	6 746	17 714	18 096	1 849
München . .	19 226	10 801	15 076	10 401	7 261	5 035	13 191	10 130	1 956
Von 1000 bewohnten Wohnungen:									
Berlin . . .	196,2	121,5	176,5	115,7	75,9	53,3	145,1	110,6	5,1
Breslau . .	190,6	106,9	161,9	117,4	82,2	62,7	207,5	63,9	5,9
Charlottenburg . . .	258,0	155,8	212,6	119,5	64,6	37,3	82,6	42,7	26,9
Dresden . .	164,3	104,2	165,7	116,7	80,7	59,4	161,3	147,6	0,05
Hamburg . .	289,3	23,4	175,9	117,0	71,0	49,1	128,9	131,7	13,5
München . .	206,6	116,0	162,0	111,7	78,0	54,1	141,7	108,8	21,2

Ein Blick auf diese Tabelle zeigt, daß ein ganz bedeutender Teil aller Wohnungen, fast überall ein Fünftel, in Charlottenburg und Hamburg sogar ein Viertel, nicht länger als ein halbes Jahr bewohnt werden. Fast überall wird mehr als die Hälfte aller Wohnungen innerhalb zweier Jahre gewechselt, nur die beiden alten Städte Dresden und Breslau, die stärkere eingeborene, durch Traditionen an ihre Wohnungen geknüpfte Bevölkerung haben, weisen etwas bessere Verhältnisse auf. Am schlimmsten sind die Zustände in der noch ganz jungen „neuen" Stadt Charlottenburg, hier werden 63 % der Wohnungen mindestens alle 2 Jahre gewechselt. Es ist selbstverständlich, daß für die kleineren Wohnungen und damit für die große Menge der städtischen Bevölkerungen die Verhältnisse

*) Jahrbuch Deutscher Städte 1898, S. 64.

Digitized by Google

noch überall viel ungünstiger sind. Selbst wenn man ins Auge faßt, daß in der ersten Spalte die Wohnungen der Neubauten einbegriffen sind, bleibt eine tief beklagenswerte Fluktuation der Bevölkerung als sicher bestehen, eine Heimatlosigkeit im Wohnen, die unbedingt auch das Gefühl zum Vaterlande mit der Zeit beeinträchtigen und ertöten muß. Die durch die Sozialdemokratie aufgeregten Massen unserer Großstädte sind ein warnendes Menetekel in dieser Hinsicht.

5. Die Abnahme der Einzelhausbesitzer und der Uebergang zum System der Massenwohnungen.

Die ältere Wohnform ist überall die des Familienhauses. Das Dach, welches die Familie schützt, ist exclusiv. Die Familie *will* abgetrennt sein in ihrem intimsten Leben von der Außenwelt. Ihr feines seelisches Innenleben scheut die Berührung mit fremden Menschen. Und das Haus muß auch im Besitz der Familie sein, um dieser einen sichern Zufluchtsort zu bieten, aus dem sie nicht nach Belieben die Eigentumsrechte eines fremden Grundherrn vertreiben können. Aber die moderne städtische Entwickelung hat diese Abgeschlossenheit der Familie mehr und mehr beseitigt und unmöglich gemacht. In steigender Masse werden die Häuser zur Behausung mehrerer und vieler, einander völlig fremder Familien und Menschen. Es entsteht in der Stadt der Typus der Massenwohnung, die Mietskaserne. Das Hauseigentum wird mehr und mehr ein Monopol weniger. Hunderte von Menschen werden in einem Hause zusammengepfercht, das einem Einzelnen, Fremden, gehört.

Folgende Tabellen werden wohl genügen, um diese Thatsache zu beweisen.

Digitized by Google

LIBRARY OF THE UNIVERSITY OF CALIFORNIA

a) Absolute Zahlen:

Die Grundstücke nach der Zahl der Wohnungen.

Städte	Im Jahre	Bewohnte Grundstücke mit 1—5 Wohnungen (bezw. Haushaltungen)	6—10	11—15	16—20	über 20
Berlin	1861	3790	3410	3315	—	815
	1864	4000	3475	4112	—	1150
	1867	3872	3560	4569	—	1655
	1871	3736	3504	4886	—	2352
	1875	4010	3890	5790	—	2947
	1880	3992	4116	6388	—	3977
	1885	3793	3844	6726	—	5252
	1890	3657	3810	7317	—	6830
	1895	3723	4027	7667	—	7838
München	1885	4306	2700	1183	434	217
	1890	5001	3297	1597	648	418
	1895	5068	3501	1838	871	619
Königsberg	1864	3183	738	300	—	30
	1890	2507	1498	285	—	138

b) Relative Zahlen:

Von 1000 bewohnten Grundstücken hatten

Städte	Im Jahre	1—5 Wohnungen (bezw. Haushaltungen)	6—10	11—20	über 20
Berlin	1861	**335**	**301**	292	72
	1864	314	273	323	90
	1867	283	261	335	122
	1871	259	242	337	162
	1875	241	234	348	176
	1880	215	223	346	216
	1885	193	196	343	268
	1890	169	176	339	316
	1895	161	173	329	**337**
München	1885	**485**	**304**	182	25
	1890	456	301	205	38
	1895	426	294	**228**	**52**
Königsberg	1864	**749**	174	70	7
	1890	506	303	163	**28**

Digitized by Google

Die Tendenz städtischer Bevölkerungen, zum Massenwohnungssystem überzugehen, ist natürlich keineswegs nur eine Erscheinung deutscher Städte, sondern zeigt sich fast überall auf der ganzen Erde, wenn auch vielleicht nicht in demselben Maße, z. B. besonders stark auch in Amerika, wo bekanntlich im allgemeinen das Einfamilienhaus herrscht, aber in letzter Zeit in den Großstädten das schreckliche Tenement-System vordringt, wie anschaulich aus dem Bericht der New-York staatlichen Kommission zur Tenement-Frage zu ersehen ist.*)

In der größten amerikanischen Stadt, New-York, wohnten bereits $^2/_3$ der Bevölkerung in Mietskasernen (2 373 079 von 3 437 202), und diese wird schon als die jetzt unvermeidliche Wohnungsweise angesehen. Daß nur große Kapitalisten solche Häuser bauen und besitzen können, bedarf wohl keiner Beweisführung. Wie schrecklich die sittlichen und sozialen Zustände in diesen Massenquartieren sind, das wird jedem, der, wie ich, die von den kleinen Leuten, besonders italienischen und slawischen Einwanderern, bewohnten Kasernen der amerikanischen Städte einmal besucht hat, unvergeßlich in der Erinnerung haften. Man nennt sie bezeichnender Weise sehr treffend „dens", „Mördergruben", „Höllenschlünde". Sie sind im Durchschnitt 7 Stockwerke hoch, der sog. Hof häufig zu einer engen Röhre zusammengerückt. Die Ausstattung, bezüglich Tapezierung ꝛc., ist bis zum äußersten dürftig. Eine Hausreinigung ist so gut wie unbekannt; aller Unrat wird einfach irgendwohin bei Seite geworfen, wenn nicht in den Zimmern, so auf den Hof, Treppen, Flure. Von der Niedrigkeit der Räume, der Dunkelheit des ganzen Gebäudes,**) von dem unsäglichen Schmutz, den mephistischen Dünsten, der schreienden Verwahrlosung kann man sich ohne eigene Anschauung gar keine Vorstellung machen. Dabei sind die Mieten für diese Viehställe unsinnig hoch, und meist wird der zahlungsunfähige Mieter ohne Weiterungen auf die Straße geworfen. Daß diese Zustände eine grenzenlose Verrohung und Vertierung der Menschen zur Folge haben müssen, ist selbstverständlich. Thatsächlich sind diese Tenements auch die Brutstätten von Verbrechen und Lastern. Die Vernichtung jedes sittlichen Gefühls, die schamloseste Preisgebung und Verhandlung der weiblichen Ehre, der

*) Report of the Tenement House Commission p. 57.

**) Jetzt müssen die Treppen wenigstens bei Tage beleuchtet sein! Wo sollte das Licht auch sonst herkommen?

Digitized by Google

Verlust aller Menschenwürde unter den eingekerkerten Haufen sind eine fürchterliche Thatsache. Am 1. Januar dieses Jahres traten strenge Gesetze sanitärer Inspektion in Kraft, die gegen die Ueberfüllung, den Schmutz und andere Aeußerungen dieses Wohnungselendes schlimmster Art ankämpfen. Ihre Wirksamkeit bleibt abzuwarten, die Schwierigkeiten der Aufgabe sind jedenfalls sehr groß.

6. Die steigenden Mietspreise.

Die deutlichste Folge der städtischen Zusammendrängung und des dadurch veranlaßten Mangels an Wohnungen tritt zu Tage in hohen, ständig steigenden Mieten. Diese Erscheinungsform der Wohnungsnot, meist die unmittelbare Veranlassung der im Vorigen skizzierten Zustände, ist eine fast allgemeine. Aus den jüngsten Publikationen des Vereins für Soz.-Pol. seien folgende wenigen Daten angeführt.*)

---

*) Schrift d. V. für S.-P. Bd. 94, S. 375.

Digitized by Google

Stadt	Jahr	Durchschnittl. Mietwert in Mk. der Wohnungen mit ? heizbaren Zimmern											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11 und mehr	
Berlin	1880	191	324	579	876	1213	1596	1958	2469	2993	3502	5644	Wohnungen ohne Gewerberäume
	1885	197	336	591	901	1255	1660	2064	2573	3181	3676	6234	
	1890	229	379	641	944	1342	2108				5134		
Dresden	1880	158	294	460	672	894	1099	1342	1542	1736	2741		bewohnte Wohnungen
	1885	147	275	437	649	871	1088	1323	1611	1778	2773		
	1890	174	305	465	698	939	1202	1478	1762	2051	3289		
	1895a	205	351	503	729	984	1290	1594	1803	2200	3315		
	1895b	201	345	499	723	974	1283	1594	1805	2212	3340		
Leipzig	1875	189	327	476	646	958	1270	1463	2080				Mietwohnungen überhaupt
	1880	182	310	462	668	907	1202	1418	1998				
	1885	188	323	478	695	949	1241	1499	2515				
	1890	200	344	487	717	997	1268	1648	2546				
	1895	o. 94 m. 210	332	476	683	950	1320	1573	2770				
München	1890	150	270	460	660	950	1280	1600	1800	2000	2300		abgerundete Mittelwerte.
	1895	145	260	460	685	1000	1400		2000			3400	

Digitized by Google

In anderen Städten allerdings bleibt der Mittelwert ziemlich stabil oder geht sogar etwas zurück, aber aus der obigen Tabelle ist doch leicht zu ersehen, daß er vielfach ganz bedeutend im Steigen begriffen ist, und leider hauptsächlich bei den kleinen Wohnungen. In Dresden z. B. ist der Mietwert der Wohnungen mit einem heizbaren Zimmer von 1885—1895 um 58 Mk., von 147 auf 205, d. h. um 39,4 % gestiegen; bei den zweizimmrigen Wohnungen beträgt die Steigerung 51 Mk.=17,3 %. In Hamburg sind die einzimmrigen Wohnungen von 1885—90 um 30 Mk., die zweizimmrigen um 24 Mk. gestiegen. Allzuviel ist allerdings aus diesen absoluten Zahlen nicht zu entnehmen. Denn wie hoch eben der relative Mietswert, die auf ihn zu verwendende Quote des Einkommens ist, kann daraus leider nur angenähert ersehen werden. Vergegenwärtigt man sich aber z. B., daß das Arbeitseinkommen eines besseren Arbeiters 1200 Mk. im Jahre in den deutschen Großstädten selten übersteigen wird, dann muß allerdings gesagt werden, daß er bei einigermaßen starker Familie einen horrenden Teil seines Lohnes (bis fast $^1/_3$) für die Behausung ausgeben muß.

Der größte Mangel scheint an kleinen, billigen Wohnungen zu bestehen. Das wird veranlaßt durch die Unsicherheit, für solche die Miete zu eintreiben (Mietausfälle 2c.), durch die Unannehmlichkeit, an eine ungebildete und mittellose Klasse zu vermieten, durch die relativ höheren Herstellungskosten, die schnellere Abnutzung, die häufigere Reparaturbedürftigkeit und durch die strengeren polizeilichen und sanitären Vorschriften, denen sie jetzt mehr oder weniger unterworfen sind.

Manche Leute, in Sonderheit Stadtverordnete, die selbst Hausbesitzer sind, leugnen das Vorhandensein einer Wohnungsnot und weisen zur Bekräftigung ihrer Behauptung auf die leerstehenden Wohnungen hin. So standen z. B. 1899 in Köln 2587 Wohnungen leer, obgleich die Nachfrage nach 5135 ging. In Berlin waren am 1. Januar 1899 6231 kleinere Wohnungen vakant und am 1. Januar 1900 immer noch 1734, und trotzdem waren am 1. Oktober 1900 303 Familien mit 1364 Köpfen obdachlos. Anfang Februar 1901 waren in den New-Yorker Tenements 9 % der Räume unbewohnt; trotz alledem bestand an der Wohnungsnot aber durchaus kein Zweifel.*)

Daß die Zahl der leerstehenden Wohnungen so groß ist, kommt zum Teil allerdings auch auf die Rechnung des Umstandes, daß in einigen dicht gedrängten Geschäftsvierteln eine Anzahl von Räumen für

*) Report of the Tenement House Commission New York State 1900.

Digitized by Google

menschliche Bewohnung nicht länger verfügbar ist, aber noch als leerstehend gerechnet wird; Bureaus für Wohnungsnachweis sind noch zu wenig entwickelt; aber die Hauptsache: die verfügbaren Wohnungen sind zu teuer, und oft werden Familien, weil sie zu groß sind, als Mieter nicht angenommen. Für Städte mit über 100 000 Einwohnern betrug im Jahre 1900 in Deutschland der Prozentsatz aller leerstehenden Wohnungen 2,4 % der Gesamtzahl. Das muß indessen so sein, denn anders könnte die Bevölkerung überhaupt nicht wachsen.

Daß trotz leerstehender Häuser eine wirkliche Wohnungsnot, die eben keineswegs mit dem Mangel an Wohnungen überhaupt identisch ist, irgend welcher Art heutzutage in den meisten Städten der civilisierten Welt besteht, kann nicht bestritten werden, ohne Verdrehung der Thatsachen, die täglich durch die Erfahrung bestätigt werden. Die Ursachen der Wohnungsnot bilden komplizierte Thatsachenreihen, mannigfaltige Wechselwirkungen. Ich will an dieser Stelle nur einzelne Faktoren nennen, um später die entscheidenden Ursachen vorzulegen:

1) Rapides Wachstum der Stadtbevölkerung. 2) Die Beschränktheit des verwendbaren Baulandes. 3) Schwierigkeit der Geldbeschaffung beim Bauen. 4) Die ununterbrochene Steigerung der Grundstückspreise, verschärft durch wilde Spekulationen in Baustellen, und der daraus entstehende Häuserhandel. 5) Die Monopolisierung der Wohnungsangebote in den Händen weniger, welche die freie Konkurrenz verdrängt haben. 6) Die Neigung einer gewissen Klasse von Mietern zum schlechten Wohnen. 7) Ungerechte Gestaltung der Haus- und Grundstücksbesteuerung.

Die bekannten Folgen sind: 1) Eine Untergrabung und schrittweise Zerstörung der öffentlichen Gesundheit; ein günstiger Nährboden für Epidemieen (Hamburg 1892). Eine Schwächung der Kaufkraft der arbeitenden Bevölkerung, eine Hauptursache der industriellen Krisen*) (Berlin zahlte 1889/90 260 Millionen Mk. Miete an 15 000 Hausbesitzer, Kapitalisten und Spekulanten). 2) Solche ethischer Natur: die Verrohung der öffentlichen Moral.**) Der Verlust an Liebe und Zuneigung für das häusliche und Familienleben. 3) Politisch ist die Zunahme verhetzter Volksklassen zu befürchten. Die Zusammendrängung der sog.

*) Freese.

**) Das Maaß der unehelichen Geburten ist z. B. in den großen Tenements von New-York viel größer als sonst in derselben Stadt.

Digitized by Google

Ausländer in dichtbewohnten Vierteln in amerikanischen Städten hat zu einer leichteren Ausbeutung der „solid vote“, geführt und ungesetzliche Naturalisation erleichtert. 4) Die am meisten zu befürchtende soziale Wirkung ist eine allmähliche und allgemeine Herabdrückung der gesellschaftlichen Lebenshaltung. Denn das Bedürfnis nach einer behaglichen Wohnung kann leichter zufrieden gestellt, d. h. eventuell unterdrückt werden, als z. B. das Bedürfnis nach Nahrung, und kann nicht durch ein anderes Mittel ausgeglichen werden, wie der Ersatz des Getreides durch Kartoffel oder Reis.

Und um ein Wort von Herkner*) anzuführen:

„Wenn das städtische Leben sich als gänzlich unvereinbar erweisen würde mit der Entwickelung einer physisch, moralisch und geistig gesunden Bevölkerung (und dies wäre ohne Reformen der Fall), dann würde, je mehr die Stadtbevölkerung ein immer größerer Teil der Gesamtbevölkerung wird, die Frage nicht nur ein lokales, soziales und wirtschaftliches Interesse haben, sondern für die gesamte national-politische Machtstellung von ernsthaftester Wichtigkeit werden.“

*) Arbeiterfrage (III. Teil 3tes Kapitel) 1897.

Digitized by Google

Digitized by Google

Zweites Kapitel.

Das Wohnungsproblem und die städtische Wohnungspolitik in Theorie und Praxis.

Die große Cholera-Epidemie i. J. 1832 zog die Aufmerksamkeit der Behörden und der Oeffentlichkeit eigentlich zum ersten Male auf die ungesunden Verhältnisse der Arbeiterwohnungen in England. Königliche Kommissionen wurden mit einer Untersuchung beauftragt und erstatteten in dicken Bänden Bericht. Wenige Jahre später geschah dasselbe in Belgien, ein Jahrzehnt später in Frankreich.*) Das öffentliche Interesse blieb aber meist gering oder erlahmte bald wieder. Erst allmählich wurde die dringende Notwendigkeit von Reformen eingesehen und erkannt. Die ganze grundsätzliche Bedeutung des Problems — seine Wichtigkeit und die Schwierigkeit einer Lösung — kam schrittweise, aber sicher in ganz Europa und den Kolonieen zur Erkenntnis und tritt mehr und mehr in den Mittelpunkt aller sozialen Reformen. Doch ist eine tiefere Einsicht in das Wohnungsproblem nur teilweise und fast ausschließlich theoretisch zu Tage getreten.

Wir hören von der Wohnungsfrage in Deutschland zuerst 1848, schon nachdrücklicher in den 70er Jahren. Sie erhielt eine besondere offizielle Anerkennung 1886 durch Dr. v. Miquel als Oberbürgermeister in Frankfurt a. M.

Man kommt auf verschiedenen Wegen und aus verschiedenen Grundanschauungen heraus zu einer gewissen Einheitlichkeit des Zieles für die erforderliche und zu erstrebende Gestaltung der äußeren Zustände. Es muß eine ausreichende Zahl von Häusern gebaut, diese müssen reingehalten werden, genügend Luft und Sonnenschein besitzen, dürfen nicht überfüllt werden. Kurz, die Heimstätten sollen gesund und behaglich sein, sie

*) Fuchs, a. a. O. S. 846.

Digitized by Google

sollen eine große Anziehungskraft für den Bewohner besitzen, sollen das Gefühl der Heimat, des Zuhauseseins, ein Gefühl anständiger, sicherer und reinlicher Zurückgezogenheit erzeugen. Und, last not least, dies alles muß erreichbar sein mit einer möglichst geringen Quote des Einkommens.

Es fragt sich nun, auf welche Weise ist dies Ziel unter den gegebenen Verhältnissen am leichtesten und vollständigsten zu erreichen. Das ganze Problem kam zum öffentlichen Bewußtsein in der Blütezeit des Individualismus und des sog. ökonomischen Systems der freien Konkurrenz. Die Neigung zu umfassenden staatlichen Reformen oder überhaupt zur Inanspruchnahme der öffentlichen Gewalten war gering. Das wirklich Versuchte waren fast ausschließlich „kleine Mittel". Die Schwierigkeit der Ausführung und der bloße Gedanke radikalerer Maßnahmen schreckt bis heute fast alle ab, ausgenommen wenige später zu erwähnende Reformer.

Eine schwierige Frage war schon, von wem die Reformen in den Wohnverhältnissen ausgehen sollten. Daß die Thätigkeit der Privaten, das Beispiel und die hilfsbereite Gesinnung der Bemittelten, die bloße seelische Einwirkung auf die unteren Klassen, der Versuch, bei ihnen höhere Ansprüche an die Wohnungsverhältnisse zu erwecken, daß dies alles nicht genügen konnte, wurde bald wohl allgemein klar. Daß etwa dem freien Entschluß der Haus- und Grundbesitzer und Bauunternehmer durchgreifende Besserungen vorausgehen sollten, kam kaum in Frage; es ist dies auch in vielen Fällen, selbst wenn sie wirklich den Wunsch dazu hätten, einfach unmöglich. Die „freie Konkurrenz", die man bei völliger Abwesenheit staatlicher Beschränkungen und Eingriffe als vorhanden ansah, war, wie unten noch näher zu besprechen ist, eine unsinnige Fiktion, eine willkürlich konstruierte Vogelscheuche: eher war das gerade Gegenteil der Fall. Es mußte notwendiger Weise auf die Hülfe der öffentlichen Gewalten rekurriert werden. Da fragte es sich nun weiter, soll der nationale Staat, der engere Bezirk, die einzelne Stadtgemeinde die Lösung der Frage in Angriff nehmen. Theorie und Praxis haben allgemein der letzteren, engsten Instanz den Hauptteil der Aufgabe zugewiesen. Die städtische Wohnungspolitik soll auch im Vordergrund dieser Arbeit stehen. Was der Staat, die Provinz oder sonstige öffentliche Organisationen zu thun haben, was auch thatsächlich von ihnen nur ausgeführt werden kann, werde unten kurz erörtert.

Die Wohnungsreform der Stadtgemeinde stand vor zwei Aufgaben: 1) die vorhandenen Mißstände zu beseitigen, bezw. wenigstens

Digitized by Google

zu mildern, und 2) weiteren Mißständen vorzubeugen. Zwei Ziele waren nach dem oben Gesagten zu erstreben: die Gesunderhaltung der Wohnungen und die Beseitigung des Wohnungsmangels bezw. der Wohnungssteuerung. Manche der Maßnahmen wirkten direkt oder indirekt nach beiden Richtungen. Die innigen Beziehungen der einzelnen Seiten des Wohnungsproblems zu einander führten zu sehr komplizierten Wechselwirkungen, so daß eine klare, reinliche, systematische Darstellung kaum möglich ist.

I. Der Kampf gegen ungesunde Wohnungen.

Die gewöhnlichen Mittel der Kommunen zur Bekämpfung gesundheitswidriger Wohnungszustände sind Hausinspektion, Bauordnungen, allgemeine Stadt-(Bebauungs-)Pläne. Diese Mittel kümmern sich im allgemeinen nicht um die allgemeinen und tieferen Ursachen der zu bekämpfenden Verhältnisse, sondern knüpfen an die Erscheinungsformen der Wohnungsnot an und suchen diese losgelöst von allen Zusammenhängen zu beseitigen bezw. zu verhüten. Sie sind schon aus diesem Grunde als Palliativmittel anzusehen.

1. Die Hausinspektion.

Sie hat den Zweck, eine möglichst durchgreifende Gesunderhaltung und Reinlichkeit der Wohnungen sicher zu stellen, gegen eine Ueberfüllung der Stuben vorzugehen und eine Trennung der Personen nach Alter und Geschlecht durchzuführen. Eine solche Inspektion hat gegen zwei Gefahren bezw. Uebelstände anzukämpfen: gegen die schlechten Wohnungsverhältnisse an sich und gegen den schlechten Gebrauch derselben. Dies ist um so wichtiger als, wie bekannt, noch sehr große Massen in alten Häusern leben, während andere gesetzliche Maßnahmen, wie Bauvorschriften, nur mit neuen Häusern und mit baulichen Veränderungen in alten zu thun haben.

Die Wohnungsbeaufsichtigung muß eine dauernde, ordnungsmäßig gehandhabte sein, wenn man die Schäden im Wohnungswesen aufheben und beseitigen will. Sie wird nur dann eine gründliche sein, wenn sie wenigstens in größeren Städten von besonderen Beamten ausgeübt wird, welche die Wohnungsrevision als ihre eigentliche Aufgabe, als ihr Hauptamt, ihren einzigen Beruf ansehen.

Bahnbrechend auf dem Gebiete der Wohnungsinspektion war England, wie oben gezeigt, das klassische Land städtischer Entwicklung. Hier ist sie fraglos der am besten überwachte und musterhaft organisierte

Digitized by Google

Teil der Wohnungsreform. Sie wurde in den Grundzügen durch Landesgesetz eingeführt, ihre Ausführung aber den Lokalbehörden überlassen. Die städtischen Sanitätsbehörden sind durch Absatz 189 der Public Health Act von 1875 angehalten, einen ärztlichen Gesundheitsbeamten („medical officer of health") anzustellen, ferner einen Ueberwachungsbeamten (surveyor) und einen „Inspector of nuisances", ferner die nötigen Assistenten. Diese müssen sämtlich ein strenges Examen bestehen über den Umfang ihrer Befugnisse und ihre Fähigkeiten überhaupt. Unter dem „medical officer" stehen die „sanitary inspectors".

In bezug auf Wohnungsinspektion verleiht das Gesetz diesen Beamten die folgenden Verwaltungsbefugnisse: 1) Forderung der Sauberkeit: wenn ein Haus oder ein Teil eines solchen nach der Aussage einwandsfreier Zeugen so schmutzig ist, daß es die Gesundheit irgend jemandes bedroht, muß der Hausbesitzer oder Mieter die Unreinlichkeit beseitigen, oder es wird nach Antrag des Inspektors von dem betreffenden Departement der Stadtverwaltung eine Strafe von 10 Shilling pro Tag über ihn verhängt. Die Behörden können die Reinigung auf Kosten der Verpflichteten selbst in die Hand nehmen. 2) Sorge für die Abwässereinrichtungen: Wasserklosets, Aschen- und Müllkasten müssen in Ordnung gehalten werden. Bericht über deren Vernachlässigung veranlaßt sofortige amtliche Untersuchung. Die Stadt bezahlt die Kosten, wenn nichts Unrechtes gefunden wird, anderenfalls muß der Eigentümer sofortige Ausbesserung veranlassen oder verfällt einer täglichen Geldstrafe von 10 sh. Ist durch irgend einen baulichen Fehler eine Stauung der Abwässer und deren Uebergang in Fäulnis unter gesundheitsschädlichen Ausdünstungen veranlaßt („stagnating water") dann wird der "landlord" sogar ohne weiteres mit 40 sh. bestraft und mit je weiteren 5 sh für jeden folgenden Tag, seit er Kenntnis von der Sache erhielt, bis der Uebelstand beseitigt ist. Falls er weiterhin nicht Folge leistet, können die Behörden auf seine Kosten das Erforderliche ausführen. 3) Sorge für Wasserbeschaffung: Jedes Haus in London, das ohne genügende Wasserversorgung ist, wird als unsauber angesehen, als ungeeignet für eine menschliche Wohnung erklärt und geschlossen, falls durch Umbau eine Remedur nicht möglich ist. 4) Die Hauptaufgabe und die stärkste Möglichkeit des Eingreifens besteht in der Beseitigung von „nuisances" = „Unerträglichkeiten". Man versteht darunter alle Zustände, die öffentliches Aergernis erregen, die unser ästhetisches Gefühl ꝛc. verletzen können. Das Gesetz ist in dieser Hinsicht sehr dehnbar, der Begriff sehr weit gefaßt: Es fallen

Digitized by Google

darunter mangelhafte bauliche Unterhaltung, ungenügende Reinigung der Müll- und Aschenkästen, Kloseteinrichtungen, Dachrinnen, Regentonnen, das Halten von Tieren in Wohnungen, wodurch irgend jemandes Gesundheit geschädigt werden könnte, ferner alle überfüllten Wohnungen, mögen sie nun für Wohn- Schlaf-, oder Arbeitszwecke bestimmt sein.

Den Beamten muß jeder Zeit von 9 Uhr morgens bis 6 Uhr abends Zugang gestattet werden, wenn ein „nuisance" irgendwo entdeckt worden ist.

Die Einführung dieses dehnbaren Begriffes bezweckt augenscheinlich eine Ausfüllung etwaiger Lücken der Einzelvorschriften, unter ihn ist so ziemlich alles zu fassen, was sich sonst dem Gesetz etwa entziehen könnte. Weitere eingehende Vorschriften bestehen bezüglich der Kellerwohnungen der übrigens in England selteneren großen Miethshäuser, der Logierhäuser 2c. Wenn Reparaturen oder kleinere Umbauten nichts helfen können, wird das Haus, eventuell nach gerichtlicher Entscheidung, geschlossen und muß vom Eigentümer neu erbaut werden. Den hinausgesetzten Mietern müssen gegebenen Falls vom Eigentümer Umzugskosten gezahlt werden.

Man sieht, die ins Auge gefaßten Mittel sind nicht ohne teilweise große Schärfe. Wenn sie auch nicht vollständig in dem beabsichtigten Umfange zur Ausführung kamen, so haben sie doch in den englischen Städten unendlich viel Gutes gewirkt, zumal auch die Ausübung mit der notwendigen Rücksicht und Zartheit geschah. In London gab es 1890 bezw. 1895*) 56 medical officers und 231 sanitary inspectors; der Wirkungskreis der letzteren war allerdings noch verhältnismäßig groß: auf den einzelnen Inspektor entfielen 2545 Häuser und 18706 Einwohner.

In den Vereinigten Staaten sind die englischen Regeln z. T. vorbildlich geworden, ohne daß aber viel dabei herausgekommen wäre. Insbesondere hat das Health-Departement der Stadt New-York neben großer Vollmacht, selbst richterlicher Gewalt, einen großen Stab von „sanitary officers und inspectors". Erst in den neunziger Jahren haben einige der Oststaaten, in denen die großen Städte liegen, gesetzliche Bestimmungen über die Beaufsichtigung der Wohnungen erlassen, doch nur wenige Großstädte wie Boston, Philadelphia, Chicago, Washington haben im Anschluß daran die Durchführung versucht. Bisher ist über den Erfolg wenig oder nichts bekannt, ein solcher ist auch in großem Umfange zweifelhaft.

*) Fuchs, die Wohnungsfrage, Hdw. d. Staatwiss. II. Aufl. Bd. VII. S. 847.

Digitized by Google

Teil der Wohnungsreform. Sie wurde in den Grundzügen durch Landesgesetz eingeführt, ihre Ausführung aber den Lokalbehörden überlassen. Die städtischen Sanitätsbehörden sind durch Absatz 189 der Public Health Act von 1875 angehalten, einen ärztlichen Gesundheitsbeamten („medical officer of health") anzustellen, ferner einen Ueberwachungsbeamten (surveyor) und einen „Inspector of nuisances", ferner die nötigen Assistenten. Diese müssen sämtlich ein strenges Examen bestehen über den Umfang ihrer Befugnisse und ihre Fähigkeiten überhaupt. Unter dem „medical officer" stehen die „sanitary inspectors".

In bezug auf Wohnungsinspektion verleiht das Gesetz diesen Beamten die folgenden Verwaltungsbefugnisse: 1) Forderung der Sauberkeit: wenn ein Haus oder ein Teil eines solchen nach der Aussage einwandsfreier Zeugen so schmutzig ist, daß es die Gesundheit irgend jemandes bedroht, muß der Hausbesitzer oder Mieter die Unreinlichkeit beseitigen, oder es wird nach Antrag des Inspektors von dem betreffenden Departement der Stadtverwaltung eine Strafe von 10 Shilling pro Tag über ihn verhängt. Die Behörden können die Reinigung auf Kosten der Verpflichteten selbst in die Hand nehmen. 2) Sorge für die Abwässereinrichtungen: Wasserklosets, Aschen- und Müllkasten müssen in Ordnung gehalten werden. Bericht über deren Vernachlässigung veranlaßt sofortige amtliche Untersuchung. Die Stadt bezahlt die Kosten, wenn nichts Unrechtes gefunden wird, anderenfalls muß der Eigentümer sofortige Ausbesserung veranlassen oder verfällt einer täglichen Geldstrafe von 10 sh. Ist durch irgend einen baulichen Fehler eine Stauung der Abwässer und deren Uebergang in Fäulnis unter gesundheitsschädlichen Ausdünstungen veranlaßt („stagnating water") dann wird der "landlord" sogar ohne weiteres mit 40 sh. bestraft und mit je weiteren 5 sh für jeden folgenden Tag, seit er Kenntnis von der Sache erhielt, bis der Uebelstand beseitigt ist. Falls er weiterhin nicht Folge leistet, können die Behörden auf seine Kosten das Erforderliche ausführen. 3) Sorge für Wasserbeschaffung: Jedes Haus in London, das ohne genügende Wasserversorgung ist, wird als unsauber angesehen, als ungeeignet für eine menschliche Wohnung erklärt und geschlossen, falls durch Umbau eine Remedur nicht möglich ist. 4) Die Hauptaufgabe und die stärkste Möglichkeit des Eingreifens besteht in der Beseitigung von „nuisances" = „Unerträglichkeiten". Man versteht darunter alle Zustände, die öffentliches Aergernis erregen, die unser ästhetisches Gefühl ꝛc. verletzen können. Das Gesetz ist in dieser Hinsicht sehr dehnbar, der Begriff sehr weit gefaßt: Es fallen

Digitized by Google

darunter mangelhafte bauliche Unterhaltung, ungenügende Reinigung der Müll- und Aschenkästen, Kloseteinrichtungen, Dachrinnen, Regentonnen, das Halten von Tieren in Wohnungen, wodurch irgend jemandes Gesundheit geschädigt werden könnte, ferner alle überfüllten Wohnungen, mögen sie nun für Wohn- Schlaf-, oder Arbeitszwecke bestimmt sein.

Den Beamten muß jeder Zeit von 9 Uhr morgens bis 6 Uhr abends Zugang gestattet werden, wenn ein „nuisance" irgendwo entdeckt worden ist.

Die Einführung dieses dehnbaren Begriffes bezweckt augenscheinlich eine Ausfüllung etwaiger Lücken der Einzelvorschriften, unter ihn ist so ziemlich alles zu fassen, was sich sonst dem Gesetz etwa entziehen könnte. Weitere eingehende Vorschriften bestehen bezüglich der Kellerwohnungen der übrigens in England selteneren großen Miethshäuser, der Logierhäuser ꝛc. Wenn Reparaturen oder kleinere Umbauten nichts helfen können, wird das Haus, eventuell nach gerichtlicher Entscheidung, geschlossen und muß vom Eigentümer neu erbaut werden. Den hinausgesetzten Mietern müssen gegebenen Falls vom Eigentümer Umzugskosten gezahlt werden.

Man sieht, die ins Auge gefaßten Mittel sind nicht ohne teilweise große Schärfe. Wenn sie auch nicht vollständig in dem beabsichtigten Umfange zur Ausführung kamen, so haben sie doch in den englischen Städten unendlich viel Gutes gewirkt, zumal auch die Ausübung mit der notwendigen Rücksicht und Zartheit geschah. In London gab es 1890 bezw. 1895*) 56 medical officers und 231 sanitary inspectors; der Wirkungskreis der letzteren war allerdings noch verhältnismäßig groß: auf den einzelnen Inspektor entfielen 2545 Häuser und 18706 Einwohner.

In den Vereinigten Staaten sind die englischen Regeln z. T. vorbildlich geworden, ohne daß aber viel dabei herausgekommen wäre. Insbesondere hat das Health-Departement der Stadt New-York neben großer Vollmacht, selbst richterlicher Gewalt, einen großen Stab von „sanitary officers und inspectors". Erst in den neunziger Jahren haben einige der Oststaaten, in denen die großen Städte liegen, gesetzliche Bestimmungen über die Beaufsichtigung der Wohnungen erlassen, doch nur wenige Großstädte wie Boston, Philadelphia, Chicago, Washington haben im Anschluß daran die Durchführung versucht. Bisher ist über den Erfolg wenig oder nichts bekannt, ein solcher ist auch in großem Umfange zweifelhaft.

*) Fuchs, die Wohnungsfrage, Hdw. d. Staatwiss. II. Aufl. Bd. VII. S. 847.

Digitized by Google

In Deutschland giebt es bisher eigentlich nur Ansätze, und soweit die Thätigkeit der Stadtgemeinden in Betracht kommt, sind nur ganz kümmerliche Ansätze einer Wohnungsinspektion vorhanden. In Preußen wurden erst in den Neunziger Jahren für einzelne Regierungsbezirke zumeist polizeiliche Vorschriften und Verordnungen über die Beschaffenheit und Benutzung der Wohnungen erlassen. Ebenso sind für Bayern, Sachsen, Württemberg, Hessen, Baden Wohnordnungen und Wohninspektion polizeilich obligatorisch gemacht oder auch nur zur Einführung empfohlen. Wirklich gehandhabt werden diese Vorschriften durch sachverständige Wohnungsinspektoren in Dresden, Essen und Mannheim.

Eine kommunale Wohnungsinspektion existiert nur in Hamburg und Straßburg und zwar in der Form des Ehrenamtes. Ueber die Resultate ist nur wenig bekannt. In Straßburg, wo eine Wohnungskommission, zusammengesetzt aus Magistratspersonen, angesehenen, gebildeten Bürgern, dem Polizeipräsidenten, dem Kreisarzt und bautechnisch gebildeten Personen besteht, sollen ausgezeichnete Erfolge erzielt worden sein. Im Großherzogtum Hessen, wo in allen Städten über 5000 Einwohner die Mietswohnungen und Schlafstellen der polizeilichen Beaufsichtigung unterliegen*), sind folgende Ergebnisse zu verzeichnen:

Vom 1. April 1895 bis zum 31. März 1896 unterstanden 22308 Mietswohnungen der Beaufsichtigung (12456 Wohnungen mit 3 Räumen, 2621 mit 1 Raum), in denen 80853 Menschen wohnten.**) Von diesen Wohnungen wurden 981 beanstandet, in 63 Fällen erfolgte Ausweisung, in 29 Fällen wurde dieselbe befristet. Von 4336 Schlafstellen mit 7870 Schläfern wurden 277 beanstandet, von 13684 Schlafräumen für Lehrlinge u. s. w. 570. Bis 1897 stieg die Zahl der Wohnungen auf 22471, die Zahl der Beanstandungen fast garnicht. Im ganzen wurden 1895—97 (2 Jahre) von den Mietswohnungen 4,38%, von den Schlafstellen 6,37%, und von den Schlafräumen für Lehrlinge 4,09% beanstandet.

Daß die Beanstandungen Erfolg hatten, ist mehr als zweifelhaft. Die Unmöglichkeit, bei dem vorhandenen Wohnungsmangel ganze Familien auszusetzen, erwies sich hier besonders eindringlich. Auch in Hamburg werden die Erfolge als sehr gering bezeichnet.

---

*) Gesetz vom 1. Juli 1893, abgesehen von Hamburg der einzige Fall einer landesgesetzlichen Regelung in Deutschland.

**) Schriften des Vereins f. Sozialpolitik. Bd. 95 p. 23.

Digitized by Google

In Frankreich bestehen nur vereinzelt Wohnungskommissionen, in Belgien haben solche zwar (ehrenamtlich) die Wohnungsbeaufsichtigung, aber keine zwingende Macht, ihre Forderungen durchzusetzen.

Der Wert einer vorsichtigen aber entschiedenen Wohnungsinspektion in hygienischer, politischer und sittlicher Beziehung ist wohl unschätzbar und leider nicht immer an der richtigen Stelle erkannt und gebilligt.

2. Bauordnungen.

Sie kommen in Betracht für neue Gebäude und größere Veränderungen in alten. Ihre allgemeinen Aufgaben sind: den Aufbau nach den Tendenzen des Stadtbauplanes zu leiten und für die Erfüllung der Anforderungen zu sorgen, die im Interesse der Standhaftigkeit, des Schutzes gegen Feuersgefahr, des Verkehrs, der nachbarlichen Beziehungen, der Gesundheit und der sozialen Wohlfahrt der Bewohner liegen.

Erst stellten sie nur die Forderung, daß die Häuser standhaft und feuersicher wären. In neuester Zeit haben sie den Kampf aufgenommen gegen den Mangel an Luft und Licht, gegen ungenügende Kanalisation, hohen Stand des Grundwassers und niedrige Kellerräume, gegen gesundheitsschädliches Baumaterial u. s. w. Ebenso ist der Versuch, die wirtschaftlich Schwachen gegen die Ausbeutung durch die Vermieter zu schützen, noch ganz jung und noch durchaus nicht allseitig als wünschenswert anerkannt. Jetzt aber verbreiten Männer der Technik, der Verwaltung, der Hygiene und der Sozialwissenschaft die Erkenntnis dessen welch inniger Zusammenhang zwischen der Bauordnung und dem hygienisch wie sozial gesunden Wohnen besteht und sind unablässig bemüht, ihre Forderungen wissenschaftlich zu begründen und in der Praxis zur Geltung zu bringen.

3. Stadtbaupläne.

Städtische Bebauungspläne haben in den letzten 50 Jahren unendliche Wichtigkeit erlangt. Vor der Zeit des rapiden Wachstums der Städte dehnten sich die städtischen Kommunen langsam in der Zeile alter Straßen aus, ohne irgendwie nennenswerte Mißstände und ohne irgend welche Beaufsichtigung und Fürsorge seitens der städtischen Behörden. In den letzten Jahrzehnten erst bekam man mehr und mehr eine Vorstellung von der technisch-künstlerischen, wirtschaftlich-sozialen und gesundheitlichen Bedeutung und Wichtigkeit einer öffentlichen Regelung der städtischen Ausdehnung, oder genauer überhaupt eines Stadtanlage-

Digitized by Google

planes. Die meisten modernen Stadtbaupläne haben im Sinn eine Verschönerung der Stadt durch geschmackvolle Auslegung der Straßen, öffentlichen Plätze, der Errichtung von Denkmälern und öffentlichen Gebäude, eine hinreichende Fürsorge für weite offene Plätze zur Erholung, für öffentliche Parkanlagen 2c. Ebenso versuchen sie die vielen sozialen und wirtschaftlichen Uebelstände zu beseitigen, die aus früheren Verordnungen bezüglich der Bauweise und der außerordentlichen Baudichtigkeit entspringen. Am bedeutsamsten von allem sind die energischen Versuche, die gesundheitlichen Verhältnisse für die Hausbewohner zu sanieren durch bessere Kanalisation, vollkommenere Straßenreinigung, bessere Wasserversorgung, reichlichere Zufuhr gesunder Luft. Stadtbaupläne ruhen auf drei Grundlagen — des städtischen Verkehrs, der städtischen Wohnungen und der öffentlichen Bauanlagen — und bezwecken die Sicherstellung eines regelmäßigen Straßensystems, das in der Hauptsache für den Verkehr zwischen den Geschäftsvierteln einer Stadt und für die Wohnbedürfnisse der Bürger genügt. Sie schreiben die Breite und Richtung der Straßen, die Ausnutzungsquote der angrenzenden Baustellen, die Höhe, Breite und Festigkeit der Gebäude und ihre Lage zu den Straßen vor. Dies Verfahren nennt man „Beschränkung der Baufreiheit". Dazu tritt das Recht der Enteignung, d. h. das Recht der Stadtverwaltung, einen Landverkauf, der für die Anlage neuer Straßen und öffentlicher Plätze als Notwendigkeit erachtet wird, zu erzwingen, das Recht, alte Stadtviertel, die man als gefährlich für die öffentliche Gesundheit oder nachteilig für den Verkehr ansieht, niederzureißen. Man will dieses Recht der Gemeinden auch auf das sog. Zonensystem ausdehnen — wie in anderem Zusammenhange behandelt werden wird. Drittens macht man Gebrauch von der Umlegung (im Erweiterungsgebiet und wo Eigentümer sich nicht einigen können), d. h. das Recht der Stadtobrigkeit, die Besitzer von Landparzellen in einem Block zu zwingen, dieselben zusammenzulegen und eine Wiederverteilung vorzunehmen, damit eine kräftigere baupolizeiliche Ueberwachung möglich sei. Endlich die Einigung, das ist das Recht, die Grundeigentümer zu zwingen, kleine angrenzende Parzellen anzukaufen, welche irgendwie in Verfolgung des allgemeinen Stadtplanes für den früheren Besitzer unbrauchbar geworden sind.

Als man noch die Städte anlegte, ohne den Versuch, die stets wachsenden Bevölkerungsmassen in passender Weise anzugliedern, hielt man die alten spärlichen Vorschriften für genügend, oder man hatte nur im Auge, breite schöne Straßen überall anzulegen, ohne Vorkehrung

Digitized by Google

gegen zu riesenhafte Gebäude zu treffen, die den erwünschten Erfolg zum größten Teil wieder zunichte machten, und außerdem verursachte man eine große Wertsteigerung des Bodens, indem eine größere Ausnutzung desselben zu Bebauungszwecken gestattet wurde. Breite gerade Straßen sind notwendig und nützlich für den Verkehr zwischen gewissen Centren, aber ihre unterschiedslose Ausdehnung auf alle Teile der Stadt ist zwecklos, langweilig und öde, ja schädlich.

Von hier kam man auf den Gedanken, die Stadt in Zonen einzuteilen, z. B. und vornehmlich in der Weise, daß man die Bebauungsdichtigkeit nach der Peripherie hin abnehmen läßt, in ähnlicher Weise die Höhe der Häuser und Stärke der Mauern vorschreibt, bezw. beschränkt. Für Wohnzwecke will man engere und niedrigere Straßenzeilen bestimmen. Dadurch hofft man, ein wirksames Kampfmittel gegen das große Mietshaus gefunden zu haben. Manche, z. B. Herr Oberbürgermeister Adickes in Frankfurt a. M., sind der Meinung, daß die Mietskosten wesentlich bestimmt werden durch die zulässige Höhe der Ausnutzung der Baustellen, und daß, wenn man die Existenz der Privatgrundbesitzer beibehalten will — und das soll geschehen — es das Beste sein würde, die gegenwärtige Bevorzugung der Mietskaserne durch Unterbindung der offenen Bauweise, Grundbesteuerung ohne Rücksicht auf die Tiefe der Baustellungen 2c. zu beseitigen.*) Ein vollständiges und systematisches Beispiel der Zoneneinteilung findet sich in Frankfurt am Main seit 1891. Das ganze Territorium ist eingeteilt in ein Innenbezirk und zwei äußere Zonen. Hierbei wurde die Dreiteilung der Außenstadt in Wohn-, Fabrik- und gemischte Viertel verwirklicht, so daß jedem Block des Bebauungsplanes ein bestimmter Charakter zugewiesen und mittelst polizeilicher Vorschrift sorgfältig ausgebildet ist. Natürlich ist die Durchführung dieses Systems, da nun eben bisher die ungeordneten alten Zustände aus früherer Zeit vorhanden waren, äußerst schwierig, und nur ein tief in die Einzelheiten Eingeweihter kann bei dem Durchwandern der Stadt klar die bisherigen Wirkungen des Anlageplans erkennen. Andere Städte wie Hamburg, Breslau, Berliner Vororte und Hannover haben dies System ebenfalls angenommen, aber nicht so durchgreifend zur Ausführung gebracht.

II. Die Beseitigung des Wohnungsmangels.

Ehe wir auf eine weitere Besprechung der obigen Grundsätze, ihre Konsequenzen, die Bemühungen, sie auszubreiten, und ihren Einfluß

*) Trimborn, p. 53.

Digitized by Google

auf die Wohnungsfrage eingehen, wollen wir einige mildere Versuche einer Lösung der Wohnungsfrage durch kommunale Reformen betrachten. Diese geben zu, daß die kommunale Ueberwachung der Gebäude, die Forderung einer gesundheitlichen Ausgestaltung derselben ꝛc. korrekt und notwendig sind; aber daß die eigentliche Frage vor allen anderen die ist, die Zahl der wirklich brauchbaren Wohnungen zu vermehren, auf diese Weise durch die Wirkung von Angebot und Nachfrage die Mieten herunterdrücken zu lassen und so den wenig Begüterten ein behagliches häusliches Leben zu ermöglichen.

1. Belebung der privaten Bauthätigkeit.

Ein Vorschlag dieser Art ist, daß die Stadtverwaltungen die private Bauthätigkeit ermutigen müssen, durch direkte kommunale Unterstützung, wie bare Vorschüsse, Herabsetzung der Steuern, Uebernahme des Verzinsungs-Risikos, der Straßenanlagekosten, der Kanalisationsgebühren, der Pflasterungskosten ꝛc.; durch Zulassung der möglichst intensiven Ausnutzung der Baustellen zu Bauzwecken, „natürlich unter Berücksichtigung der moralischen und hygienischen Anforderungen der Gesellschaft". Daß die private Bauthätigkeit in vielen Fällen ihre Aufgaben nicht erfüllt hat, ist leicht zu beweisen, und hat sich besonders bezüglich kleiner Wohnungen gezeigt. Die Gründe dafür, außer der dauernden Abneigung der Bauunternehmer, Arbeiterhäuser ꝛc. zu errichten, sind vorübergehender Natur; in Zeiten ökonomischen Aufschwungs steigen die Löhne, ebenso die Kosten des Baumaterials, der Zinsfuß des Baukapitals, und wenn noch dazu Arbeitseinstellungen (etwas ganz Gewöhnliches im Baugewerbe) den Gewerbebetrieb stören, ist es kaum verwunderlich, wenn sich die Bauunternehmer scheuen, zu hohen Preisen zu bauen und die Gefahr eines baldigen wirtschaftlichen Niedergangs zu laufen, in welchem Falle eine ausreichende Verzinsung des im Bau investierten Kapitals kaum zu erwarten wäre. Hiermit haben wir zugegeben, daß das Vertrauen auf die Wirkung von Angebot und Nachfrage unbegründet ist; das führt zu dem weiteren Zugeständnis, daß öffentliche Autoritäten dem Mangel abhelfen müssen. Die Frage ist nun, wie? Bei dem zu erstrebenden Ziele wird zweifellos von der Stadt gefordert, sie solle die Herstellungskosten einer bestimmten Ware für einen Teil der Gemeinde erniedrigen. In einem derartigen Falle ist m. E. mit Vorsicht vorzugehen. Eine künstliche Herstellung von Wohnungen unter dem wirklichen Marktpreise bedeutet, wenn sie durch öffentliche Subventionen irgend welcher Art herbeigeführt, in letzter

Digitized by Google

Linie nichts anderes, als daß ein Teil der Steuerzahler durch die anderen in Bezug auf den Bau ihrer Wohnungen eine Unterstützung erhält und das bringt mancherlei Gefahren mit sich. Ein Verteidiger dieses Planes wird natürlich behaupten, daß diese beabsichtigte Hilfe den ärmeren Klassen und nicht den Bauunternehmern zu gute kommt. Selbst wenn dies der Fall wäre, würde doch das Odium einer Almosengewährung immer noch zu Bedenken Anlaß geben. Aber thatsächlich würde bei dem gewöhnlichen Lauf der Dinge der Mieter wenig oder gar keinen Nutzen davon erfahren, da der Mietspreis, wie unten des weiteren ausgeführt wird, nicht allein von den Herstellungskosten des Gebäudes abhängt. Natürlich wollen diese Ausstellungen nicht die öffentliche Subvention zur Passierung einer Wohnungskrisis verdammen, z. B. wird eine solche sich von selbst ergeben in dem Falle, wo neue Hausinspektions-Gesetze die Ausquartierung von Mietern, den Abbruch von Häusern oder ganzen alten Vierteln notwendig machen. Aber solche Erscheinungen können nur als Ausnahme von der Regel angesehen werden.

2. Unterstützung der Baugenossenschaften.

Ein zweites wichtiges Mittel in der Heilung der Wohnungsnot der Unbemittelten ist die Unterstützung von „gemeinnützigen Baugenossenschaften"; das sind auf Selbsthilfe basierende Vereinigungen, welche den Wohnungsbedürfnissen ihrer Mitglieder entgegen kommen, 1) indem sie auf genossenschaftliche Kosten Häuser bauen*) oder ankaufen und diese ihren Mitgliedern zu Eigentum gegen ratenweise Tilgung oder zu Miete überlassen; 2) indem sie den Mitgliedern hypothekarisch sicher zu stellendes Geld vorschießen für einen selbständigen Bau oder Kauf eines Hauses.

Solche Genossenschaften sind englischen Ursprungs, sie wurden gegen 1831 in den Vereinigten Staaten von N.-A. eingeführt**) und breiteten sich hier wahrscheinlich schneller als in irgend einem anderen Lande aus. Im Jahre 1893 gab es deren 5834 in Amerika. Der Gesamtbetrag der ratenweise geschehenen Einzahlungen auf die in Umlauf gesetzten Aktien der Bau- und Darlehnsgenossenschaften plus der Kursdifferenz, belief sich i. J. 1893 auf $ 450 667 594,00; die Zahl der erworbenen Häuser war 314 755, dabei hatten hierüber 1394 Genossenschaften nicht berichtet, sodaß die Gesamtzahl nicht unwesentlich höher

*) Crüger — s. Baugenoss. Handw. der Staatsw.

**) Wright — p. 11—15.

Digitized by Google

sein dürfte. In Deutschland*) nahmen diese Unionen ihren Anfang 1848 mit der Berliner „Gemeinnützigen Baugesellschaft". Ihre eigentliche Entwickelung beginnt allerdings erst mit dem Erlaß des Reichsgesetzes vom 5. Mai 1889, welches auch Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften mit beschränkter Haftung zuließ. Im Herbst 1900 gab es in Deutschland 384 organisierte Vereinigungen für gemeinnützige Bauthätigkeit. Am 1. Januar 1900 hatten alle zusammen 24 075 Häuser im Besitz, deren Wert ausschließlich des Grund und Bodens, sich auf 85 528 323 Mk. belief. Die Verbände bezwecken unter Verzicht auf Profit in der Regel die Errichtung gesunder, freundlicher, ruhiger, billiger Wohnungen für den „kleinen Mann".

Eine neue Phase in der Entwicklung des Baugenossenschaftsgedankens stellt die i. J. 1896 erfolgte Begründung des Hannoverschen Spar- und Bauvereins dar, der später in eine Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht umgewandelt wurde. Dadurch wird der Bau des Eigenhauses prinzipiell aufgegeben. Um aber den Mitgliedern die Stetigkeit des Wohnens zu garantieren, begiebt sich die Genossenschaft statutenmäßig des Rechts, den Genossen die mietweise überlassene Wohnung zu kündigen, bezw. den Mietspreis zu erhöhen, solange dieselbe ihren Verpflichtungen nachkommen und die Hausordnung innehalten. Unter diesen Bedingungen bietet also das Mietsystem unter Ausschluß der Möglichkeit, daß das Haus jemals Spekulationsobjekt wird, dem Mieter ein dauerndes Besitzrecht an der Wohnung, ohne ihn selbst zu binden.

Ohne im einzelnen auf die Vor- und Nachteile dieser Genossenschaften einzugehen, behandeln wir unmittelbar das Verhältnis derselben zu der Gemeinde, um die Frage zu beantworten, ob die Gemeinde ihnen irgend welche Hilfe oder Unterstützung zu leisten habe. Bekanntlich verursacht die Kapitalbeschaffung die größten Schwierigkeiten, zumal für die Genossenschaften, die sich mit der Herstellung von kleinen, billigen Wohnungen befassen. Angesichts dessen fragt es sich, ob der Gemeindesozialpolitik nicht hier ein Erfolg verheißendes Gebiet eröffnet wird. Da an anderer Stelle die allgemeine helfende Gemeindethätigkeit in bezug auf Erleichterung des Bauens wie Beschränkung des Bodenwuchers, Erschließung neuer Bauländereien durch verbesserte Verkehrseinrichtungen erörtert wird, betrachten wir hier hauptsächlich die Beschaffung billiger Baukapitalien.

*) Schriften des Vereins für Soz.-Pol. Bd. 96. p. 41.

Digitized by Google

1. Der erste Schritt in dieser Richtung würde sein, die Gründung von Bauvereinigungen anzuregen und zu fördern, an der Einrichtung und Leitung derselben teilzunehmen. Dies würde besonders für die deutschen Städte sehr empfehlenswert sein, wo Baugenossenschaften noch verhältnismäßig wenig entwickelt sind. Communale Behörden sind außerordentlich für eine Initiative auf diesem Felde geeignet, weil sie eine genauere Kenntnis der lokalen Verhältnisse, die besten Hilfsmittel, ebenso praktische Erfahrung in der Art der Ausführung besitzen, und weil sie schließlich über die nötigen technischen Arbeitskräfte verfügen. Communaler Einfluß auf jene Genossenschaften würde auch von großem wirtschaftlichen und moralischen Vorteil sein.

2. Um das öffentliche Vertrauen für das Unternehmen zu gewinnen, könnte die Stadt einen gewissen Teil der Genossenschaftsanteile übernehmen. Die Reservefonds kommunaler Betriebe oder Sparkassen könnten dazu benutzt werden, ohne Gefahr einer Ueberbürdung des städtischen Kredites.

3. Eine weitere Form würde sein, die Ueberlassung von städtischen Grundstücken als Baugelände.

4. In bescheidener und vorsichtiger Weise könnten die Gemeinden den Baugenossenschaften Geld leihen, und noch wirksamer könnten sie die Sicherheit für anderswo aufgenommene Anleihen übernehmen.

Einzelne Gemeinden haben die Thätigkeit der Bauvereine dadurch unterstützt, daß sie der Alters- und Invaliditätsversicherung gegenüber die Kapitalbeschaffung durch ihre Garantie erleichtert haben, wie z. B. Solingen und Lennep für je 110 000 Mk., Remscheid und Wermelskirchen für je 100 000 Mk.*)

Im Jahre 1900 belief sich der Kapitalbestand der Versicherungsanstalten und gleichgestellten Kasseneinrichtungen auf rund 860 Mill. Mark, er vermehrt sich jährlich um fast 90 Millionen.**) Die Hälfte dieses Gesamtvermögens kann freigegeben werden. Thatsächlich angelegt für Arbeiterwohnungszwecke seitens der Versicherungsanstalten waren Ende 1900 insgesamt 78 130 000 Mk.

Eine ganze Reihe von Städten — Duisburg, Hilden, Kreuznach, Odenkirchen, Saarbrücken, Solingen, Frankfurt a. M. haben Geschäftsanteile bezw. Aktien von Baugenossenschaften übernommen.***) Der 1892

*) Damaschke II. p. 183.

**) Verein f. Soz.-Pol. 96. p. 258.

***) Damaschke II. p. 183.

Digitized by Google

mit 483 Mitgliedern begründete Berliner Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H. hatte nach 10jähriger Entwicklung (Ende 1901) 2515 Mitglieder. Die Geschäftsguthaben der Genossen betrugen zu dieser Zeit 147 295,75 Mk., die Spareinlagen 274 060,90 Mk., die Haftsumme und Reservefonds 778 807 Mk. Für 74 000 Mk. waren Schuldverschreibungen ausgegeben. Die Zahl der fertigen Wohnungen betrug 348, doch stand eine sehr beträchtliche Zahl weiterer Wohnungen dicht vor der Vollendung. Der Wert des Grundbesitzes und der Herstellungswert der Häuser belief sich auf 2 443 000 Mk. Von den Mitgliedern waren 1782 Arbeiter (auch Buch- und Steindrucker ꝛc), 108 Handlungsgehilfen, 149 Beamte, 281 selbständige Handwerker, Kaufleute ꝛc., 54 Anwälte, Aerzte, Gelehrte, Künstler, 21 Rentiers, 120 weibliche Mitglieder ohne Beruf, und Ehefrauen. Die Gesamtzahl der weiblichen Personen betrug 209.*)

3. Die Dezentralisierung der Städte.

Die Verkehrsmittel in den Städten sind von höchster ökonomischer Bedeutung, und in neuester Zeit sind sie von größter sozialer Wichtigkeit geworden, da man in ihnen die Möglichkeit erblickt, gegen die Concentration der städtischen Bevölkerungsmassen, wie Eingangs geschildert, anzukämpfen, d. h. durch Unterstützung einer nun äußerst notwendigen Dezentralisation derselben. Der enge Zusammenhang mit kommunaler Wohnungspolitik liegt auf der Hand.

Es giebt drei Wege, dem Problem zu Leibe zu gehen: 1) man läßt alle Transportmittel in privaten Händen und verläßt sich auf die freie Konkurrenz, um die nötige Ausgleichung in Verkehrslinien von einem Ende der Stadt zum andern, oder von den Vororten zum Centrum und umgekehrt zu erhalten; 2) die Stadt erstrebt eine größere Kontrolle, indem sie den Gesellschaften bei Bewilligung von Privilegien gewisse Bedingungen stellt oder 3) die Stadt nimmt die Einrichtung bezw. das Eigentum von Verkehrsmitteln in eigene Regie.

Welche Form die beste sein mag, ist eine Frage, deren Beantwortung von den örtlichen Verhältnissen abhängt. Natürlich sind hierbei viele soziale Momente in Betracht zu ziehen. Das wichtigste ist, ob den städtischen Einwohnern ausreichende und billige Gelegenheit geboten wird, außerhalb der nachteiligen Zustände der Stadt zu leben und doch imstande zu sein, ihren Arbeitsort schnell und bequem zu erreichen.

*) Berliner Spar- und Bau-Verein, e. G. m. b. H. Geschäftsbericht f. d. Jahr 1901.

Digitized by Google

Daß Straßenbahnen und Eisenbahnlinien den Charakter eines Monopols tragen, ist leicht zu erkennen, und dies kann unter Umständen städtischer Wohnungsreform entgegen arbeiten. Die zunehmende Tendenz, diese Zustände zu mißbrauchen, wird wahrscheinlich das Schicksal der Privateisenbahnen entscheiden. Wo immer diese Tendenz sich zeigt, da sollte die Stadt es fraglos als eine soziale Pflicht ansehen, einzuschreiten und die Interessen ihrer Einwohner zu wahren. Da Privatgesellschaften den persönlichen Profit vorwiegend im Auge haben, ist es z. B. nicht merkwürdig, daß sie dicht bevölkerten Vorstädten bessere Verbindung mit der Stadt bieten als den Vorstädten mit weniger dicht besetzten Vierteln. Daher ist es kein Wunder, daß so viele Privatgesellschaften von städtischer Besitzung abgelöst worden sind. In England gab es Ende 1899: 169 Straßenbahn-Unternehmungen; von diesen waren 108 in privatem Besitz, 61 in städtischem. In etwa 20 deutschen Städten waren schon 1899 die Straßenbahnen in Gemeindebesitz übernommen.*) Natürlich berührt die bloße Thatsache der Communalisierung der Verkehrsmittel die Wohnungsfrage nicht, aber die zielbewußte Verbindung und ein überlegtes Zusammen- und Ineinanderarbeiten der beiden bezüglichen Verwaltungsstellen kann nicht anders als von großem helfenden Einfluß auf die Milderung der Wohnungsnot sein. Abgesehen davon, wer die Verkehrsmittel besitzt und betreibt, muß die Stadt auf gewissen sozialen Zugeständnissen bestehen: Schnelle Arbeiterzüge zu bestimmten Stunden des Tages, billige Tarife, Monatskarten und möglichste Bequemlichkeit für die Fahrgäste. Die Arbeiterzüge in London beförderten 1896 rund 62 Millionen Menschen. In London „City" bleiben über Nacht nur 38000 Personen, während tagsüber mehr als eine Million dort sind. In Berlin ist ein großer Teil dieser Reformfrage von der preußischen Eisenbahnverwaltung durch die Anlage und die Tarifpolitik der Stadtbahn gelöst.

Die Tendenz, vorstädtische Gemeinden zur Entwickelung und Blüte zu bringen, bezeichnet kein eigentliches Aufgeben der Concentration, sondern eine Verminderung in ihrer Intensität. Eine solche Neuverteilung der Bevölkerung vereinigt gleichzeitig die freie Luft und Geräumigkeit des Landes, dazu billigere Mieten, mit den sanitären Fortschritten, Behaglichkeiten und dem geselligen Leben der Stadt. Eine vollständige Fusion ihrer Lebenselemente und eine Verbindung der Vorteile beider würde ein gewaltiger Schritt vorwärts sein.

---

*) Soz. Praxis IX. S. 1242.

Digitized by Google

4. Der Wohnungsnachweis.

Eine Verschärfung der Wohnungsnot tritt dadurch ein, daß, je größer die Stadt ist, um so schwieriger sich Angebot und Nachfrage treffen und auflösen. Die Organisation besonders des Angebots von Wohnungen, ein guter Wohnungsnachweis, ist deshalb von größter Bedeutung. Auch hierin vermag die Stadtgemeinde eine nützliche Thätigkeit zu entwickeln, da sie leichter in der Lage ist, genaue Informationen zu erhalten, über angebotene und gesuchte Wohnungen und durch die Vorteile der Vereinfachung, Vereinheitlichung und Organisation scheint sie sogar ganz besonders geeignet, diese Form der Linderung der Wohnungsnot in Angriff zu nehmen. Am 23. März 1901 eröffnete die Stadt Elberfeld einen städtischen Wohnungsnachweis, der Wohnungen bis zu 500 Mk. Jahresmiete vermittelte. Er vermietete v. J. 36,6 % der angebotenen Wohnungen. Auch in Worms besteht ein städtischer für kleinere Familienwohnungen in Verbindung mit dem gemeindlichen Arbeitsnachweis.*) Die Benutzung des Wohnungsnachweises in Mühlhausen i. E. ist für beide Teile unentgeltlich. Der älteste gemeindliche Wohnungsnachweis in Deutschland findet sich seit 1896 in Köln und hat sich bestens bewährt. Im übrigen ist auf diesem Gebiete seitens der Privaten, insbesondere der Hausbesitzervereine, vieles gethan worden, doch sind diese nie im Stande, annähernd so umfassend und vollständig die Aufgabe zu lösen.

III. Radikalere Maßnahmen.

Die bisher besprochenen Maßregeln nahmen ihren Ausgangspunkt von den Erscheinungsformen der Wohnungsnot. Durch Beaufsichtigung einerseits und Vermehrung der Wohnungen andrerseits glaubt man den Uebelständen beizukommen. Die Ansicht, daß es nur eines größeren Angebotes von Wohnungen bedürfe, um eine billige Befriedigung der Wohnungsnachfrage zu ermöglichen, gehört aber zu jener mechanisch-einfachen Betrachtungsweise der Volkswirtschaft, deren so überaus häufiges Versagen mehr und mehr eingesehen wird. In der That sind ohne weiteres durch Vermehrung der Wohnungen billige Mietspreise nicht garantiert. Man hat deshalb vielfach andere Maßnahmen vorgeschlagen, die tiefer in das ganze Wohnungsproblem eingreifen, den Ursachen desselben näher an die Wurzel gehen und deshalb im allgemeinen natürlicherweise „radikaler" ausfallen.

---

*) Damaschke (II) S. 171.

Digitized by Google

1. Städtische Steuerpolitik.

Der zentrale Punkt in der Erörterung der Frage ist, was thut man mit dem sog. „Unverdienten Wertzuwachs" (d. h. dem ohne Arbeit und Verdienst erworbenen Mehrwerte), der durch die Gesellschaft geschaffen wird, aber nun zum größten Teil ungestört und unvermindert den Grundeigentümern zufällt, ohne irgend welche wirtschaftliche Anstrengung ihrerseits bei ganz fehlender oder höchst geringer Rückzahlung desselben in der Form von Steuern und anderen Abgaben. Das Mittel, den unverdienten Wertzuwachs zu erfassen, ist die Sonderbesteuerung der Baugrundstücke. Sofern sie noch nicht mit Gebäuden besetzt sind, hofft man damit zugleich eine lebhafte Bauthätigkeit zu schaffen. Das preußische Gesetz von 1875 erkennt die Gerechtigkeit der Besteuerung des unverdienten Wertzuwachses an, indem es den Kommunen das Recht giebt, die Grundstückseigentümer einer Straße zu besteuern, um die Kosten des Ankaufs und der Anlage der Straße zu decken. § 25 des preußischen Kommunalabgabengesetzes von 1893 gab den Stadtgemeinden das Recht, besondere Steuer vom Grundbesitz zu erheben und überließ ihnen die Wahl der Umlegungs-Grundsätze (unter ministerieller Zustimmung). Außerdem erhielten die Kommunen das Recht (§ 27), solche Grundstücke höher zu besteuern, deren Wert durch die Errichtung von Baufluchtlinien gesteigert worden ist, und zwar nach Maßgabe dieses Mehrwertes. Indessen erwies sich dieser auf den unverdienten Wertzuwachs bezügliche Paragraph, der sich besonders gegen das Liegenlassen von Baugrundstücken aus Spekulationsrücksichten richtete, als unpraktisch. Aber das Gesetz hat den Kommunen noch einen anderen Weg gelassen, um dasselbe Ziel zu erreichen: nämlich die Besteuerung des Grundbesitzes nach dem gemeinen Werte desselben. Dieser Weg empfiehlt sich aber zur Besteuerung nicht blos der leeren Baustellen, sondern auch der Häuser. Die alte, jetzt den Gemeinden überwiesene staatliche Haussteuer in Preußen setzt Wohnhäuser höher als Geschäftshäuser an. Das Nutzungswertsystem dieser Steuer überlastet Häuser mit kleinen Wohnungen, indem es den Rohertrag, der nach den in einem gewissen Zeitraume bezahlten Mieten ausgerechnet ist, besteuert; die Mieten kleinerer Wohnungen sind verhältnismäßig höher, und es ist wahrscheinlich, daß die Steuer auf die Mieter abgewälzt wird, oder wenn der Grundherr sie zahlen muß, wird er wahrscheinlich weniger geneigt sein, kleine Wohnungen zu bauen. Die großen praktischen Schwierigkeiten der Erhebung endlich, die jährliche Neuberechnung, Zusammenstellung der Mieten, Abrechnung der Ausfälle ꝛc. ꝛc. drangsalieren Publikum und Behörde.

Digitized by Google

Dagegen ist die Besteuerung nach dem gemeinen Werte sehr einfach, sie erfordert wenig Beamte. Sie trifft gleichmäßig Wohn- und Geschäftshäuser wie auch die leeren Baustellen und veranlaßt die Eigentümer der letzteren, sie nicht lange der Bebauung zu entziehen. Da bisher alle derartigen Baustellen Steuern nach ihrer landwirtschaftlichen Nutzung bezahlt haben, bringt sie auch reichere Erträge.

Dies System wurde 1900 in Köln, Mühlheim a. Rh., Burbach, in Berliner Vororten und Dortmund eingeführt.

Aus der Fülle von Vorschlägen, die die städtische Steuerpolitik auf diesem Gebiete mobil machen wollen, möchte ich hervorheben die eines ausgezeichneten Mannes der Praxis, dessen Thätigkeit in allen Fragen des Wohnungsproblems vorbildlich ist, und eines Theoretikers, der in letzter Zeit durch emsige Arbeit in der Organisation der Mieter und der Verbreitung näherer Einsicht in all diese Fragen bekannt geworden ist.

1. Herr Oberbürgermeister Adickes in Frankfurt a. M. hat für die Besteuerung der städtischen Grundstücke folgendes Verfahren vorgeschlagen: 1) Eine Landsteuer — unbebaute Baustellen sollen besteuert werden nach ihrem gemeinen Werte. Zu diesem Zweck werden die Baustellen in Lageklassen eingeteilt, welche Bauplätze von annähernd derselben Werteinheit umschließen. In längeren Zeiträumen werden die Grenzlinien der Lageklassen revidiert, aber die Feststellung des Durchschnittswertes erfolgt jährlich unter Zugrundelegung der wirklich erzielten Verkaufspreise für die einzelnen Lageklassen. Als Steuerquote schlug er vor $^1/_2\,^0/_{00}$ des gemeinen Wertes, der aber auf $1\,^0/_{00}$ erhöht werden sollte im Falle einer gewissen Preissteigerung. 2) Eine Haussteuer — sie belastet den Rohertrag der bebauten Grundstücke mit $4\,^0/_0$, aber die Quote soll proportional der Zunahme des Ertrags wachsen: und zwar um $^1/_2\,^0/_0$ bei einem Wachstum der Einnahmen um $^1/_{10}$. Das Maximum wird erreicht mit $7\,^0/_0$ bei einer Steigerung des Ertrages um $^6/_{10}$. 3) Eine Immobilien-Umsatzsteuer unter Ausdehnung derselben auf Erbschaften und Schenkungen — bebaute Stellen zu $1^1/_2\,^0/_0$, unbebaute zu $3\,^0/_0$. Aber wenn die Stelle seit dem letzten Besitzwechsel eine Wertsteigerung von $20\,^0/_0$ erfahren hat, dann beträgt der Steuersatz für je $10\,^0/_0$ des Wertzuwachses $^1/_2\,^0/_0$. Bei einer Wertsteigerung von mehr als $50\,^0/_0$ ist eine Quote von $2\,^0/_0$ das Maximum. Außerdem ist eine ergänzende Abgabe von den zu ermittelnden Baulichkeiten in Höhe von $1^1/_2\,^0/_0$ der Bausumme vorgesehen.

Digitized by Google

Der Kern des ganzen Systems ist die progressive Steuerquote, die auf den Wertzuwachs, bezw. den Ertrag gelegt wird. Der Vorschlag wurde nur teilweise angenommen, gerade weil diese Progression der Stadtverordnetenversammlung, in der die Grund- und Hausbesitzer vorherrschen, unangenehm war, wie gleichfalls die Erhöhung und Ausdehnung des Währschaftsgeldes.

2. Adolf Damaschke*), der Vorsitzende des „Bundes deutscher Bodenreformer", ist der Meinung, daß die Einbeziehung alles städtischen Bodens in kommunalen Besitz heutzutage außerhalb einer praktischen sozialen Politik liegt, darum schlägt er vor, den individuellen sogenannten freien Eigentümer bestehen zu lassen, wenn Besteuerungsgesetze gemacht werden, die einen Mißbrauch des ihm gewährten Privilegs verhindern, und die den Kommunen ihren Anteil an den Erträgen geben. Auch er wünscht natürlich, den unverdienten Wertzuwachs zu erfassen, und glaubt nicht, daß Grundsteuern auf den Mieter oder Pächter abgewälzt werden können. So kommt auch er zu der Forderung:

1) einer Umsatzsteuer, und behauptet, sie sei als Einnahmequelle ziemlich bedeutend und gäbe eine gute Schätzung des Umfanges des jährlichen Besitzwechsels von Landvermögen. — Im Jahre 1897/98 betrug der Umsatz dem Werte nach in Cöln 105, in Berlin und Vororten 427 Millionen Mk.;

2) einer Bauplatzsteuer — nachgebildet dem neuseeländischen System, in welchem Selbsteinschätzung und städtisches Enteignungsrecht sehr geschickt kombiniert sind. Er will auf diese Weise den Boden denjenigen überlassen, die wirklich ein Wohnhaus oder eine Werkstätte zu bauen wünschen, und meint, die Spekulation würde dadurch zu riskant werden; und

3) einer Zuwachssteuer — sie soll ganz auf den Netto-Zuwachs der Baustelle gelegt werden, soll progressiv sein, soll in längeren Zeiträumen und nicht in einer Summe eingefordert werden.

Damaschke führt das Beispiel von Kiautschau an, um nachdrücklich die Möglichkeit der obigen Vorschläge zu betonen: Dort beträgt die Umsatzsteuer 2 %, die Bauplatzsteuer 6 % des Wertes, die Zuwachssteuer 33⅓ % der Zuwachsrente. Aber vor allem fordert er Erhaltung und Erweiterung des kommunalen Grundeigentums und als Mittel, es zweckmäßig auszunutzen, das englische Erbpachtsystem.

*) A. Damaschke, Aufgaben der Gemeindepolitik (Vom Gemeindesozialismus). — Jena 1901.

Digitized by Google

Das Erbbaurecht*) giebt den Kapitalarmen die Möglichkeit, ein Heim zu erwerben; man braucht für keine Baustelle zu zahlen und der Bau selbst kann, insbesondere durch Verpfändung des Erbbaurechtes gesichert werden. Auf diese Weise hat man die Möglichkeit, den unverdienten Wertzuwachs zu erfassen. Das Institut kämpft aber auch wirksam gegen die Grundspekulation an, indem es kein Land nutzlos und der Benutzung entzogen liegen läßt. In den Erbbauverträgen kann Raum für Bestimmungen bleiben, auf die die Gemeinde glaubt Wert legen zu sollen, z. B. Vorbehaltung des Vorkaufsrechts, weitergehende Forderungen in hygienischer Beziehung, die Bedingung mittlere und kleinere Wohnungen zu bauen 2c.

„Der erste Versuch einer deutschen Stadtverwaltung, sich hier unmittelbar zu bethätigen ist von Halle a. S. ausgegangen im Jahre 1901. Der Zeitraum des Erbbauvertrages ist auf 70 Jahre gestellt. Der Erbzins ist auf 10 bezw. 15 Pf. pro qm. festgesetzt, (bisherige Pacht dieser Grundstücke nur 7 Pf. pro qm). Bei Ablauf des Vertrages soll dem Erbbauberechtigten der vierte Teil des vollen Wertes (Material- und Ertragswert) von der Stadt entschädigt werden. Ein Schiedsgericht, zu dem die Erbbauberechtigten einen, der Magistrat den anderen und im Notfalle der Regierungspräsident zu Merseburg einen Obmann erwählt, bestimmt den Wert. Die Gemeinde hat festgesetzt, daß kein einzelnes Wohngebäude mehr als 12 Wohnungen enthalten darf, und daß keine der Wohnungen mehr als 3 ausnahmsweise 4 Wohnräume enthalten soll. Die Straßenausbaukosten trägt die Gemeinde, die das Grundstück betreffenden Lasten der Erbbauberechtigte.“**)

Frankfurt a. M. hat bis zum Sommer 1901 mit 3 Gesellschaften Erbbauverträge abgeschlossen. Das Erbbaurecht soll in der Regel auf 60 Jahre bemessen sein; die Rente wird alle 10 Jahre auf 3 % des derzeitigen Grundstückswertes zurückgeführt werden; und die Baulichkeiten sollen nach Erlöschen des Erbbauvertrages unentgeltlich in das Eigentum der Stadt übergehen.

2. Adolf Wagner und Karl Hugo.

Es giebt indessen noch einige Denker, welche in den oben behandelten Reformvorschlägen nur schwache und unzureichende Versuche erblicken, etwas in Ordnung zu bringen, was jenseits ihres Machtbereiches

*) Oertmann, Die soziale Bedeutung des Erbbaurechtes.
**) Damaschke a. a. O.

Digitized by Google

liegt; sie glauben, daß eine Steuer unmöglich gut thun kann, denn sie wird auf die Miethe geschlagen und auf diese Weise zu einer außerordentlichen öffentlichen Belastung. Sie fordern vor allem Ausdehnung des Enteignungsrechtes. Der Staat sollte den Stadtgemeinden nicht nur das Recht geben, neue Straßenzüge unter Anwendung des Zwangsenteignungsrechtes anzulegen, sondern auch das anliegende Land zu erwerben, zur Niederlegung gesundheitsgefährlicher Viertel, zur Verhütung zweckloser und ungerechter Spekulationen mit den neuen Baustellen durch Privateigentümer, zur Bebauung derselben, zur Verpachtung ꝛc.

Prof. Dr. Adolf Wagner*) nimmt eine eigenartige Stellung ein, indem er, der überzeugte Verteidiger des Privateigentums an ländlichem Grund und Boden in Bezug auf städtischen Grundbesitz auf dem entgegengesetzten Standpunkt steht. In der ihm eigenen sorgfältigen Untersuchungs-Methode greift er das jetzt bestehende System mit Schärfe an: Städtischer Boden unterscheidet sich von landwirthschaftlich genutztem durch seine wirthschaftlich technische Eigenart. Hier kommt in Betracht.

1) der stärkere Einfluß der Lage auf die Grundrente und den Wert der Baustelle;

2) der stärkere Einfluß allgemeiner Konjunkturen auf dieselben;

3) die Möglichkeit einer leichteren Kapitalisierung der Mietssteigerung besonders beim Eigentumswechsel und bei hypothekarischer Belastung von Haus und Grundstück;

4) die Wirkung der Mietshäuser als Rentenpfründe;

5) die leichtere Trennung von Besitz und Genuß (in Form der Miete);

6) die soziale Abhängigkeit der Mieter von den Hausbesitzern;

7) die eigentümlichen gesundheitsgefährlichen Erscheinungsformen der Wohnungsnot;

8) die besonderen Verhältnisse der Baustellen;

9) endlich sei die Begründung, welche vom Standpunkt der Produktionsinteressen für den privaten ländlichen Grundbesitz spricht, nicht ganz, teilweise überhaupt nicht anwendbar auf städtische Wohn- und Landhäuser. — Denn das städtische Gemeindeeigentum bietet zwar beträchtliche, aber immerhin weit geringere technische Schwierigkeiten in bezug auf Nutzbarmachung und Verwaltung, als das ländliche.

Die allgemeine und besonders die lokale Zu- und Abnahme der Bevölkerung, die Richtung des Verkehrs, der gesamte Gang des wirt-

*) Städtischer Boden (Lehr- und Handbuch der Pol. Oekon.) 2. Teil, S. 470.

Digitized by Google

schaftlichen Lebens, insbesondere die Entwicklung von Handel und Industrie, Spekulation, Ueberspekulation, Krisen ꝛc., das sind die Konjunkturen für den städtischen Land- und Hausbesitz. Es ist ein typisches Beispiel für den wertbildenden Einfluß der Konjunkturen, unabhängig von dem Willen und der Bethätigung des Eigentümers. Aber bei ihm geht die Berichtigung der über Gebühr hochgetriebenen Werte viel langsamer vor sich als etwa bei beweglichen Gütern, und oft ist sie überhaupt unmöglich. Zeitweise Rückschläge in der Bauspekulation können nur von einem blinden Manchestertum als ein Ausgleich angesehen werden. Der wirtschaftlich-technische Grund einer direkten Verbindung des Landwirtes mit seinem Lande kommt in der Stadt nicht in Betracht. Hier giebt es keine persönlichen Beziehungen wie auf dem platten Lande; im besten Falle dienen Haus und Grundstück als dauernde Kapitalsanlage, als Mittel, das Einkommen zu steigern durch die Mietsschraube und öfter auch einzig als Gegenstand der Spekulation.

Die Eigentümer günstig gelegenen Besitzes erfreuen sich in ungewöhnlichem Grade des Privilegs, ungehindert die Miete steigern zu können. Daraus ergeben sich weitere Gründe zur Besorgnis, als: Allgemeine Verteuerung der lokalen Produktion, Erschwerung des Wettbewerbs mit anderen Orten, Distrikten und Ländern; — eine überflüssige Belastung für den Staat; — breitere Bevölkerungskreise werden in Mitleidenschaft gezogen und den städtischen Grundbesitzern tributär gemacht. Daraus entsteht eine weitere Möglichkeit, die Mieten zu steigern, kurz eine Schraube ohne Ende. Oder, wenn solche Abwälzungen zu schwierig sind, wachsende Reibung in dem ganzen wirtschaftlichen Produktions-, Verteilungs- und Konsumptionsprozeß.

Prof. Wagner ist auch der Ansicht, daß alle gesetzlichen Reformen in bezug auf Vertragsrecht und Bauvorschriften, die geschilderten Mißstände nicht beseitigen oder nicht ausreichend sanieren können, wenn der private Grundbesitz bestehen bleibt.

Bezüglich der Frage der Durchführung von Gemeinde-Eigentum an städtischem Boden, regt er zwei Systeme an: 1) Die Verpachtung städtischer Baustellen an private Bauunternehmer, die dann die Häuser vermieten. 2) Die Bauunternehmung durch die besitzende Kommune selbst.

Neben verschiedenen Nachteilen hat das öffentliche Pachtsystem mit privater Bauunternehmung einige besondere Vorzüge, teils vor dem bestehenden System des Privatbesitzes, teils vor dem weitergehenden Plan, der Stadtgemeinde selbst Hausbesitz zu geben. Z. B. lassen sich alle

Digitized by Google

oben besprochenen Reformvorschläge in diesem Fall leichter durch Bauverordnungen zur Durchführung bringen. Bestimmungen über Zeitdauer, Preis, Preisänderungen der Bodenbenutzung, Heimfall von Grundstücken ꝛc. würden möglich sein, wenn auch nicht ohne beträchtliche Schwierigkeiten, im beiderseitigen Interesse sowohl des öffentlichen Bodeneigentümers als auch des privaten Bodenmieters. Hierbei können auch Kautelen getroffen werden im Interesse der lokalen Gemeinschaft gegen etwaige Trustbildungen der Bauunternehmer.

Oeffentliches Eigentum auch an den Häusern ist theoretisch ebenso möglich, aber praktisch noch schwieriger durchführbar. Zwei Wege kommen in Betracht: Entweder Haus und Stelle gleichzeitig im städtischen Eigentum oder der Staat als Eigentümer des Bodens und die Stadt auf irgend eine Weise als Nutznießer und gleichzeitig Superficiar des Bodens, d. h. Eigentümerin der darauf befindlichen Gebäude. Das letztere ist vorzuziehen, aber selbst dann giebt es große Schwierigkeiten der Ausführung. Die Zulassung eines Wettbewerbes beim Vermieten würde auch hier unvermeidlich sein. Ein Einheitspreis könnte nicht statuiert werden, sonst würde der Mieter so ziemlich allein die Vorteile des ganzen Systems genießen.

Indessen ist aber Professor Wagner der Meinung, daß folgende Vorteile verwirklicht werden würden:

1) Abschaffung der Ausbeutung und Abhängigkeit.

2) Der Uebergang der Ertrags- und Wertsteigerung von einem faulen Hausbesitzer auf eine rührige Stadtgemeinde;

3) Eine größere Regelmäßigkeit in der Bauthätigkeit.

4) Herabminderung der Möglichkeit von Baukrisen.

5) Ausschaltung einer der schlimmsten Formen der Spekulation im wirtschaftlichen Leben.

6) Die Vermeidung willkürlicher Mietssteigerung.

Karl Hugo*) fordert, daß die Stadt den ganzen Grundrentenzuwachs einzieht. Dies, so argumentiert er, muß die Basis jeder städtischen Bodenpolitik sein und kann nur geschehen, wenn die Stadt selbst den Boden besitzt und die Häuser darauf baut.

Er begründet diese Argumentation ungefähr folgendermaßen: Die Kosten eines Hausgrundstückes bestehen aus den Kosten des Bodens und des Gebäudes. Wenn man das Gebäude bauen will mit Rücksicht auf stets steigende Anforderungen an Behaglichkeit und gute Gesundheit-

*) Deutsche Städteverwaltung 1901.

Digitized by Google

liche Verhältnisse kann hierbei nicht gespart werden. Deshalb gilt es, den Grund und Boden zu verbilligen, d. h. die Thätigkeit einer Gruppe von Kapitalisten, Bodenbesitzern, auszuschalten im Interesse der Erbauer von Wohnhäusern.

Dies kann nicht geschehen durch Abschaffung der Mietskaserne, Erschließung neuer Bauterritorien (Vorstädte) — die Spekulanten bemächtigen sich des neuen Territoriums und dann ist eine Verbilligung des Bodens für immer ausgeschlossen, — auch nicht durch private und genossenschaftliche Bauunternehmung. Eine Unterstützung durch die Stadtgemeinde in Form einer wohlthätigen Beihülfe ist zu verwerfen.

Die Wohnungsnot ist nach Hugo ein direktes Ergebnis des Mißverhältnisses zwischen der Höhe der Löhne und der Miete. Die Teuerung der Mietpreise ist verursacht durch den monopolistischen Charakter der Ware Wohnung. — Das findet seine Begründung in der Unterlage einer Wohnung, in dem Boden. Die monopolistische Bauspekulation, unterstützt durch Bau-Vorschriften, welche in der großen Mietskaserne das Normal-Haus erblicken, hat die Landpreise so hoch getrieben, daß der Bau und die Verwaltung von Arbeiterhäusern, insbesondere wegen der gestiegenen Anforderungen der öffentlichen Hygiene nicht länger für die private Bauthätigkeit einträglich wird. Die Stadtgemeinde kann und muß ohne den Unternehmergewinn arbeiten, ohne welchen der private Bauunternehmer nicht existieren kann. Sie kann arbeiten ohne die ununterbrochen steigende Grundrente, oder wenn sie diese einzieht, kann sie doch all die Abscheulichkeiten vermeiden, mit welchen die private Ausbeutung der Grundrente unabwendbar verbunden ist. Ihre finanziellen Kräfte reichen für diesen Zweck aus. Sie besitzt die nötigen technischen Hilfskräfte, um Häuser zu entwerfen und zu errichten. Sie kontrolliert die Straßen und sollte ebenso die Straßenbahnen kontrollieren. Sie allein ist in der Lage, sich die höchst-möglich genaue Kenntnis bezüglich der Anzahl der notwendigen Wohnungen zu verschaffen, und ist durch ihre ganze Verwaltungsthätigkeit im Stande, die Richtung der Gesamtentwicklung der Gemeinde zu erkennen und innerhalb gewisser Grenzen dieselbe sogar zu lenken.

Die Bedenken gegen die Vergemeindung so wichtiger Wirtschaftsverhältnisse sind nach Hugo auf den uralten unsinnigen Einwand zurückzuführen, der gegen jede Handlung erhoben wird, welche über die Nachtwächtervorstellung von dem städtischen Arbeitsbereich hinausgeht. Die Stadtgemeinde produziert und verkauft Gas, Wasser, elektrisches Licht ꝛc., warum nicht auch Wohnungen. Er legt auch weiterhin dar, daß die

Digitized by Google

Befürchtungen von dem Unvermögen der städtischen Verwaltung, Häuser zu bauen und zu verwalten, unbegründet sind, daß übrigens eine solche Unfähigkeit doch gehoben werden kann. Die Verwaltungen können sich von den Schwierigkeiten befreien, indem sie die Verwaltung der Häuser Mietsgenossenschaften überlassen. Die letzteren würden der Stadt eine bestimmte Anzahl Häuser abnehmen und sich verpflichten, dieselben zu vermieten. Der Grund und das Haus würden also der Stadt gehören und von Genossenschaften verwaltet werden. Die etwa in einer Pauschalsumme ratenweise zu zahlende Miete würde zu decken haben: die Zinsen der Ankaufssumme des Bauplatzes, die Kosten des Baues selbst, der Straßenanlagen, die Steuer und Versicherungsgebühren und eine Amortisationsabgabe, aber nicht die Reparatur- und Verwaltungskosten oder Mietsausfälle. Was die Mietsgenossenschaft in einem Jahre an Ueberschuß hat, fällt den Mietern als Dividende zu, oder kann in gemeinnütziger Weise verwendet werden. Jedes Mitglied der Genossenschaft ist deshalb persönlich an einer billigen und wirtschaftlichen Verwaltung der Häuser, pünktlicher Zahlung der Miete ꝛc. interessiert.

Hugo ist der Meinung, daß das Kapital zum Ankauf von Land und zum Häuserbau von einer Stadtgemeinde mit der Zeit ebenso aufgenommen werden könnte, wie die Millionen für die Kanalisation, Wasserleitungen ꝛc. Indem der kommunale Hausbau sich ausbreitet und die private Bauthätigkeit durch ihn ersetzt wird, werden sich Veränderungen im Hypothekenwesen von selbst ergeben. Private Hypotheken werden durch staatliche oder kommunale ersetzt werden, und ebenso wie der private Hypothekarkredit die private Bauthätigkeit unterstützt hat, so wird auch der öffentliche Hypothekarkredit die städtische Bauunternehmung ermöglichen.

3. Beschränkung der Freizügigkeit.

Gewisse Kreise finden ein einfacheres, ihres Erachtens weniger radikales, aber doch höchst wirkungsvolles Mittel zur Vorbeugung der Wohnungsnot. Sie behaupten mit Recht, daß der größte Teil des Zuwachses der städtischen Bevölkerung aus Eingewanderten besteht, und daß, solange ein in tiefste Armut versunkenes Proletariat die Nachfrage nach Wohnungen steigern kann, ohne im Besitz der Mittel zu sein, diese zu bezahlen, alle Versuche, das Wohnungselend zu mildern, ebenso erfolglos sein würden, wie die Füllung des Danaidenfasses. Sie versuchen deshalb, das Wachstum der Städte selbst zu unterbinden.

Digitized by Google

z. B. Binger*) befürwortet, man solle den Stadtgemeinden das Recht geben, den Zutritt solchen Zuwanderern zu verweigern, welche nicht ausreichende Existenzmittel für eine gewisse Zeit oder einen unterschriebenen Arbeitsvertrag vorweisen können. Freiherr v. Manteuffel**) will den Zuzug vom Nachweis der Beschaffung einer gesunden Wohnung abhängig machen. Auch die „Berliner Politischen Nachrichten" verlangten im Herbst 1900, daß der neu Anziehende über eine, den Bedürfnissen seiner Familie entsprechende Wohnung verfüge.

Das Recht der Freizügigkeit besteht in Deutschland seit dem 1. November 1867, ist aber nirgends ein eigentlich positives Recht, sondern nur ein negatives, die Abschaffung aller früheren Gesetze, welche das Individuum hinderten, einem Orte den Rücken zu kehren und sich an einem anderen anzusiedeln, wenn dies ihm vorteilhaft erschien.***)

Es läßt sich nicht leugnen, daß das uneingeschränkte Recht der Freizügigkeit eine Reihe schwerer Notstände veranlaßt oder richtiger ermöglicht hat, eben die sinnlose und unwirtschaftliche Zusammendrängung in den Städten, die Zerstörung oder mindestens Verringerung der Seßhaftigkeit und die damit verbundene Schwächung des Heimatgefühls und der Vaterlandsliebe.

Aber eine Beschränkung der Freizügigkeit würde fast überall die schärfste Opposition erregen; wir sind allzusehr an diese Freiheit gewöhnt wir leben nicht umsonst in einem demokratischen Zeitalter. Uebrigens würden auch die einzelnen oben angeführten Vorschläge auf unendliche praktische Schwierigkeiten der Ausführung stoßen. Wenn jemand an dem Zuzug in eine Stadt gehindert werden soll, muß sein Abzug von seinem früheren Wohnort notwendigerweise von polizeilicher Genehmigung abhängig gemacht werden — dies wäre eine richtige Schollenbindung. Und wenn der neu Eingewanderte „nachweist", daß er eine „passende Wohnung" hat, muß die Polizei ein paar Wochen später hinter ihm herlaufen, um

*) Binger: Wohnungsfrage und -politik in ihren Beziehungen zur allgemeinen Sozialreform. 1901.

**) In „Konservatives Handbuch". 1898.

***) Thatsächlich giebt es allerdings noch Ausnahmefälle in denen in gewissen Beziehungen die Freizügigkeit beschränkt ist, z. B. durch die Quarantäne-Vorschriften bei Epidemien wie Cholera 2c. Es giebt auch Vorschriften, nach denen es den Gemeinden möglich ist, die Rückkehr von Leuten zu erzwingen, die sich unter Hinterlassung Hülfsbedürftiger entfernt haben; aber dies verstößt nicht gegen das Prinzip der Bewegungsfreiheit. Es sind Vorkehrungen zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Gesundheit, bezw. zum Schutz der öffentlichen Armenpflege.

Digitized by Google

zu sehen, ob er nicht nunmehr eine unpassende bezogen hat. Ferner, selbst wenn es gelänge, eine Anzahl Zuwanderer fern zu halten, würde die Wohnungsfrage durchaus nicht verschwinden, da ja gleicher Weise die Auswanderung abnehmen und die Zustände daher erst recht dieselben bleiben würden.

Da ist denn doch der einfachere Weg, durch die Wohnungsinspektion nicht nur die neuen Einwanderer, sondern auch die alte Bevölkerung zu zwingen, eine „passende" Wohnung zu haben, und dies würde denselben, ja noch einen viel besseren Einfluß ausüben, da es den Zuzug nach der Stadt in Zeiten industriellen Aufschwungs abschwächen, das Tempo des letzteren verlangsamen und sichern und auf diese Weise das Nationalvermögen mehr für Bauzwecke freilegen würde.

Die Aufgabe dieses Kapitels war, die Theorie und Praxis kommunaler Wohnungspolitik zu skizzieren. Selbstverständlich hat aber die Stadt allein nicht die ganze Aufgabe zu lösen, kann dies auch nicht. Zum Schluß sei kurz auf das Eingreifen des Staates in der Wohnungsfrage eingegangen. Die Haupteinwände der Vertreter staatlicher Wohnungspolitik gegen die einseitig kommunale Thätigkeit auf diesem Gebiete sind: daß die Frage an und für sich viel zu schwierig, zu mannigfaltig, zu verwickelt, zu eng mit anderen Fragen verknüpft sei, um durch irgend welche Maßregeln einzelner Kommunen gelöst zu werden; daß nur ein einheitliches, weitblickendes Eingreifen der Staatsgewalt den Widerstand gewisser Kreise in den Stadtvertretungen überwinden könnte. Als Folge dieser Anschauung giebt es jetzt seit Jahren Stimmen, die immer mehr Gewicht darauf legen, den Staat heranzuziehen.

Z. B. haben Paul Lechler und Albert Schäffle eine rührige Thätigkeit in der Richtung „nationaler Wohnungsreform" entwickelt. Ihre verschiedenen Schriften kennzeichnen ihren Plan folgendermaßen: Sie schlagen vor, den gesetzlichen Zustand, wie er heutzutage ist, bestehen zu lassen, sie stellen sich auf den Grundsatz der Selbsthilfe. Der Staat soll nur helfen 1) durch Berathung und Uebernahme der Ueberwachung aber nicht der Ausführung des Baues; 2) durch Organisation und Gewährung von Kredit; 3) die Hausverwaltung soll ehrenamtlich und frei von büreaukratischem Einfluß sein.

Von noch größerer Bedeutung war die Gründung eines „Verein Reichswohnungsgesetz" in Frankfurt a. M. im Jahre 1898. Er umschließt

Digitized by Google

in seinen Mitgliedern Männer von allen politischen Parteien, vom Konservativen bis zum Sozialdemokraten, und bezweckt eine wissenschaftliche Agitation zu Gunsten einer nationalen Bethätigung in der Wohnungsfrage. Zur Beseitigung der Wohnungsmißstände enthalten die Vereinsvorschläge 6 große Gruppen von Reformmaßregeln:*) 1) Wohnungsinspektion und Zoneneinteilung für bebautes Gelände. 2) Reform der Bauweise im Sinne weiträumiger Bebauung vermittelst Revision der Bauordnungen ꝛc. 3) Ergänzende Produktion kleiner Wohnungen durch Baugesellschaften unter Heranziehung des öffentlichen Kredites. 4) Beschaffung billigen Baulandes durch entsprechende Politik der Gemeinden und des Staates, ferner durch Umlegung, Zoneneinteilung, Einführung eines neuen Pachtrechtes für Bauland. 5) Reform des Mietsrechts. 6) Anregung und Beförderung besonderer Reformmaßregeln durch irgend welche Körperschaft.

Als Organe zur Ausführung des Reichswohnungsgesetzes schlägt man vor: Reichswohnungsamt, Bau- und Wohnungsrat, Baubanken, Schätzungskommissionen, Mietsschiedsgerichte ꝛc.

Die jüngsten Verhandlungen des Reichstages und der Landtage in Deutschland zeigen, daß die höheren Staatsgewalten nicht unbeeinflußt geblieben sind, obschon sich bis jetzt die Absichten der Regierung noch nicht zu einem Gesetz verdichtet haben.

Während niemand die Ueberlegtheit und Ernsthaftigkeit solcher Vorschläge in Abrede stellen wird, wird man doch befürchten können, daß falsche Mittel zur Durchführung in Aussicht genommen sind. Es ist allerdings richtig, daß in den preußischen Städten mit dem Klassenwahlsystem wirklich umfassende Reformprojekte kaum ausführbar sind. Aber dieses Wahlsystem ist schließlich nicht unveränderlich. Wenn man sagt, die von den Stadtverwaltungen erlassenen Verordnungen haben die Beseitigung der Wohnungsnot nicht zu Wege gebracht, so vergißt man, daß bisher kaum eine Stadt eine systematische Wohnungsreform versucht hat, so daß diese überhaupt hätte mißraten können. Eine gelegentliche Reform kann natürlich Mißstände nicht beseitigen, die durch eine Vielheit von Fehlern veranlaßt ist. Bevor nicht die Stadtverwaltung ausgerüstet mit gesetzlicher Kompetenz, mit einer Vertretung ihrer Einwohner ohne Privilegierung

*) von Mangoldt: Der Verein Reichs-Wohnungsgesetz und seine Vorschläge. 1898.

Digitized by Google

Einzelner die Sache versucht hat, kann man vernünftigerweise nicht davon sprechen, daß sie die Wohnungsfrage nicht lösen kann.

Auf der anderen hat auch die staatliche Regulierung eine Menge Unzuträglichkeiten. Bei den lokalen Verschiedenheiten, selbst in einem kleinen Reich, ist ein allgemeines Gesetz kaum möglich. Ein solches wird bestimmt durch Klima, Bodenbeschaffenheit, Lebensgewohnheiten der Bevölkerung in den einzelnen Teilen. Und die unvermeidlich zahlreichen büreaukratischen Beamten, die zur Ausführung des Gesetzes notwendig wären, würden stets für den demokratischen Organismus einer Stadtgemeinde ein „Pfahl im Fleische" sein.

Digitized by Google

Digitized by Google

Drittes Kapitel.

Die Aufgaben der Stadtgemeinden in der Wohnungsfrage.

Wir haben im vorigen betrachtet, was zur Milderung der Wohnungsnot vorgeschlagen und was im einzelnen in die Praxis umgesetzt worden ist. Ich will nun systematisch nochmals zusammenfassen, in welcher Richtung eine zielbewußte Wohnungspolitik der Stadtgemeinden sich bewegen muß. Hierbei will ich gleichzeitig etwas näher auf die Grundauffassungen einiger radikaler Reformer und Theoretiker in der Wohnungsfrage eingehen und besonders die in neuester Zeit in den Vordergrund getretenen grundsätzlichen Erörterungen einer kritischen Würdigung unterziehen.

Die unendlichen Schwierigkeiten der städtischen Wohnungsfrage können nur erkannt werden nach einem tiefer gehenden Studium ihrer mannigfachen Ursachen, ihrer verschiedenen Erscheinungsformen, ihrer Gefahren, ihrer Wechselwirkungen und ihres festen Zusammenhanges mit so vielen anderen socialen und wirtschaftlichen Fragen, wie z. B. mit der Lohnfrage, mit der allgemeinen Lebenshaltung und mit der politischen Machtstellung der Gemeinschaft.

Die Erkenntnis der Wichtigkeit der Frage ist jedoch unendlich leichter als das einfachste Mittel zur Milderung der Uebelstände zu finden. Von der allerbescheidensten Hausinspektion bis zum Kommunal-Eigentum an Haus und Boden ist jeder Versuch mit Schwierigkeiten praktischer Art verbunden. Schon die Kompliziertheit der in Rede stehenden Fragen schließt die Möglichkeit einer Lösung der Probleme durch eine einzelne Maßregel aus. Hier, wie selten sonst im sozialen Leben, wird es offenbar, daß unser ganzer gesellschaftlicher Bau ein verwickelter Organismus ist, gegen dessen Krankheiten ein Allheilmittel nicht existiert. Die Schwierigkeit wird vermehrt durch den Umstand, daß es gilt vorhandene Schäden zu bessern und neue zu verhüten. Die Stadtgemeinde soll keineswegs alles allein zu thun versuchen. Das würde weit über ihre

Digitized by Google

Kräfte gehen. Große industrielle Unternehmungen müssen dazu veranlaßt werden, für ihre Arbeiter zu bauen, Baugenossenschaften müssen unterstützt, die öffentliche Wohlthätigkeit im Stile von Leuten wie Peabody, Octavia Hill, de Liagre ꝛc. muß ermutigt werden. Ich habe auch durchaus nicht die Absicht, die Bedeutung und Notwendigkeit einer sozialen Reformthätigkeit des Staates, der Kirche, freier Initiative, der organisierten Selbsthilfe zu leugnen. Aber nur die Stadtgemeinde umfaßt den ganzen Kreis aller heilenden Faktoren, deren zielbewußtes Ineinanderarbeiten eine wirkliche und dauernde Genesung sicher stellen kann.

Die Verpflichtung der Gemeinde, eine soziale Thätigkeit auf diesem Gebiete zu entfalten steht außer aller Frage. Es fragt sich nur, wie diese Thätigkeit beschaffen sein soll. Ein Blick auf die Elemente der Wohnungsnot, wie sie oben vorgelegt sind, zeigt, daß sie sämtlich auf zwei Grundübel zurückzuführen sind, deren Besserung eine Reform nach zwei Richtungen fordert: es handelt sich um einen Kampf 1) gegen die physische und moralische Ungesundheit der Wohnungen, und 2) gegen die Mietssteigerung durch Grund- und Hauseigentümer. Das heißt, um der Schwierigkeit an die Wurzeln zu gehen, muß die Stadtgemeinde ihre Waffen ebensowohl gegen die Mieter wie gegen die Vermieter richten.

Die Inspektoren müssen mit größter Sorgfalt ausgewählt werden, inbezug auf Geschicklichkeit und sittliche Reinheit, der Fähigkeit mit den Leuten umzugehen, sie durch freundliche Ueberredung und Beratung zur Abstellung der Mißstände zu veranlassen, sodaß es dem Betroffenen garnicht recht zu Bewußtsein kommt, daß hinter dem Beamten die Schwere eines zwingenden Gesetzes steht. Nichtsdestoweniger muß ihr Kampf gegen überfüllte, schmutzige und mit unzureichender Wasser- und Luftzufuhr versehene Wohnungen gerade so streng sein, als die Sache es erfordert.

Private Wohlthätigkeit kann hier eine Lücke ausfüllen, indem sie die öffentliche Meinung thatkräftig dabei unterstützt, das Maaß der Ansprüche bei der Klasse von Mietern, die jetzt so ganz anspruchslos ist, zu erhöhen.

Was für ein Fortschritt wäre es, wenn die Berliner Hausinspektoren von 1902 eine Wohnung schließen könnten, weil sie keine Badeeinrichtung hat.

In engstem Zusammenhange hiermit stehen jene Bauvorschriften, die sich auf das Maaß von Licht und Luft, das für ein gesundes Zimmer und für einen Menschen zum gesunden anständigen Leben notwendig

Digitized by Google

ist, auf ungesundes Baumaterial 2c. beziehen, des weiteren jene klugen und weitsichtigen Pläne über die Anlage der Stadterweiterungen, wie sie in der Bebauungsweise und den Stadtplänen zu Tage treten.

Dies alles hängt aber wiederum auf das innigste mit der überaus wichtigen finanziellen Seite der Sache zusammen. Mit den sanitären Reformen muß Hand in Hand gehen der Versuch, eine Steigerung der Mietspreise zu verhindern, mindestens soweit dies aus Anlaß dieser Reformen leicht eintreten könnte, wenn weitere Reformen fehlten. Dies führt uns zunächst zu der prinzipiellen Frage nach den tieferen Ursachen der Wohnungsnot, oder um es ganz scharf auszudrücken: „Wie gruppieren sich die einzelnen ursächlichen Faktoren nach ihrer Bedeutung." Die Ansichten über die Gründe, welche die Mietspreise bei städtischen Wohnungen bestimmen, gehen weit auseinander. Eberstadt, Paul Voigt und andere Schriftsteller glauben, daß der Preis fast ausschließlich bestimmt wird durch die höchst mögliche Ausnutzungs-Quote des Bauplatzes, d. h. wenn ein hoher Prozentsatz erlaubt ist, wird der Eigentümer des Bauplatzes die Ueberlegung anstellen, wieviel Miete ein Haus bei einer sehr hohen Ausnutzung produzieren kann, darnach wird er seinen Preis für den Platz berechnen. Ist die Mietskaserne zugelassen, eingebürgert, so macht er dadurch jeden anderen Bebauungsplan, der mehr auf die gesundheitlichen, behaglichen und aesthetischen Erfordernissen der für menschliche Wohnzwecke bestimmten Behausung eingehen möchte und könnte, von vornherein unmöglich, er bringt dadurch ganz von selbst das Moment und die Tendenz größtmöglichster Ausbeutung unausrottbar in den Bau hinein und fordert für immer eine hohe Miete.

Auf der anderen Seite behaupten Andreas Voigt, Philippowich 2c., daß die intensivere Bebauung das Steigen der Mietspreise nicht veranlaßt, sondern im Gegenteil gelindert habe und sie schieben das Steigen der Mietspreise hauptsächlich auf die höheren Baukosten — den Preis des Materials, die vermehrte Ausschmückung, die gestiegenen Löhne 2c. Dr. Andreas Voigt hat recht eigentlich einen neuen Faktor, die Baukosten, in die jüngsten Diskussionen über die Wohnungsfrage eingeführt, und fraglos verdient sein Hinweis Beachtung, daß erhöhte Baukosten die Mietspreise ganz wesentlich beeinflußt haben, aber nicht mehr als das. Seine Argumente für die Mietskaserne sind so alt, wie die Sache selbst, und er hat beinahe den guten Gedanken verdorben, indem er ihn auf die Spitze trieb bei dem Versuch, alles aus ihm zu erklären und indem er lang erprobte und ganz unbestreitbare Thatsachen nicht anerkannte.

Er leugnet z. B. in der Hauptsache, daß der Bodenwert irgend

Digitized by Google

etwas mit dem Mietspreis zu thun hat, d. h. daß der Mietspreis steigt bei höheren Bodenpreisen. Zwar wäre dies „bei gleichbleibender Bauweise eine Selbstverständlichkeit" sagt er, „es fragt sich aber eben, ob nicht eine intensivere Bebauung die durch die höheren Bodenpreise verursachte Kostenerhöhung auszugleichen vermag". Er behauptet ferner, daß es so etwas wie ein Bodenmonopol nicht giebt, Bodenspekulation sei nur eine mehr oder weniger unklare Idee einer ganz zulässigen und legitimen Sache, man müsse an den Käufer und den Verkäufer des Landes zugleich denken; der erstere hindert den letzteren, den Wert des Bodens ungehindert in die Höhe zu treiben, später giebt er allerdings zu, daß eine Ueberschätzung des zu erzielenden Profits die Preise zu hoch treiben kann, dann müsse aber notwendigerweise eine Baissebewegung folgen; und obgleich dies ein schlechter Trost für die Verliereuden ist, behauptet er, daß dies auch mit anderen „Rohprodukten" einer Wohnung ebenso gut passieren kann, z. B. beim Baumaterial, den Löhnen 2c. „Darin liegt dann zugleich auch eine Korrektur gegen weitere Preissteigerungen, denn wenn das Bauen zu teuer wird, stockt natürlich auch der Grundstücksmarkt, zugleich wird bei zu hohen Mietszinsen wahrscheinlich auch der Bevölkerungszudrang zu den Städten und damit auch die Wohnungsfrage sich abschwächen."

Dann kommt A. Voigt, wie nicht selten in seiner Abhandlung, zu einem Widerspruch, indem er einen Trost für die Zukunft der Wohnungsfrage in dem Glauben findet, daß der Wohnboden bereits seinen höchsten Wert erreicht hat, wenigstens solange, als *höhere* Gebäude nicht zulässig sind. Der Kernpunkt der zu behandelnden Frage ist, ob die Mietskaserne die bessere Form für die städtische Wohnbevölkerung ist. Es ist nicht notwendig, nochmals auf das Elend hinzuweisen, das in den kleinen engen Räumen der Hinter-, Hof- und Kellerwohnungen eingesperrt ist, um zu erweisen, daß sie allzu leicht schlechten sanitären Verhältnissen zugänglich ist. Selbstverständlich giebt es auch viele Kasernenwohnungen, bei denen in gesundheitlicher Beziehung kaum etwas auszusetzen ist. Es sind besonders die neuerdings höchst glänzend ausgestatteten Wohnungen der wohlhabenden Klassen. Aber immer bleiben die Verletzungen und Störungen des psychologischen Empfindens zu berücksichtigen, welche das Zusammenwohnen vieler einander völlig fremder und ständig wechselnder Familien und Menschen dem feineren Empfindenden verursacht, die Unzuträglichkeiten, welche die „Publizierung" des häuslichen Lebens mit sich bringt. Nur ein Ding kann überhaupt ihre Duldung rechtfertigen — wenn sie die Miete verbilligen und zwar beträchtlich verbilligen, wie

Digitized by Google

ich hinzusetzen möchte; wenn sie dies eben nicht kann, fallen die Stützen, die das Gebäude ihrer Rechtfertigung allein halten können, fort und muß ihre Ausdehnung möglichst verhindert, ihr Bestand zurückgedrängt werden. Auch im Uebrigen verschließt er sich diesen Mißständen nicht ganz; aber er behandelt sie nur nebenher, und steht immer völlig unter dem Eindruck der absoluten Notwendigkeit der Mietskaserne.

Gerade sie ist es aber nach dem vorigen, welche die mit dem Privateigentum verbundenen Uebel auf die Spitze treibt und es in letzter Linie bewirkt hat, daß, wie Prof. Fuchs mit Recht bemerkt hat, die allgemeine Wohnungsfrage, die eine solche der städtischen Grundrente ist, gerade in Deutschland eine so große Rolle spielt, während man in den Ländern des Einzelwohnhauses (England, Belgien, Verein. Staaten — mit Ausnahme einzelner Großstädte —) wesentlich nur die spezielle Wohnungsfrage der arbeitenden Klassen kennt.

Der nackte Wert eines Hausgrundstücks ist der Preis des Bodens und die Kosten des darauf errichteten Hauses. Die Bodenwerte machen regelmäßig drei Entwickelungsstadien durch: 1) vom Acker- und Gartenland zu Bauland, 2) vom Klein- zum Hochbau, 3) vom Wohnboden zum Geschäftsboden. Dieser natürlichen Wertsteigerung, behauptet A. Voigt, kann nur begegnet werden durch eine intensivere Bodenausnützung, d. h. durch Bau der Mietskaserne. Die Idee an sich ist erstaunlich einfach; ganz sicher könnte man die verhältnismäßig kleine Wertsteigerung, welche durch den Uebergang vom Acker- zum Bauland verursacht wird, durch eine intensivere Bebauung beseitigen; aber alle Momente des Baues sind in der Preisbildung des **Bodens** berücksichtigt und verrechnet, ehe der sogenannte Hausbesitzer in den Genuß tritt; alle Hypotheken- und Kapitalzinsen sind in Betracht gezogen. Der Bodenpreis steigt in demselben Grade, wie die gedrängte Ausnützung der Grundstücke gesteigert wird. Man kann nicht aus statistischen Zahlen und graphischen Darstellungen irgend welcher Art beweisen, daß der Bodenwert nichts mit dem Betrieb zu thun hat, der darauf stattfindet, warum hätte das Land überhaupt einen Wert, wenn es nicht ein Moment im wirtschaftlichen Leben wäre.

Es ist selbstverständlich, daß der Wert des Baulandes steigt, wenn das Land durch intensivere Bebauung höhere Erträge abzuwerfen im Stande ist, und wenn der ideale Bodenwert steigt, wird der Marktpreis höher sein, daher muß der Käufer auch mehr herauswirtschaften können, und da dies bei städtischem Boden alles zutrifft: der Mietspreis muß steigen. Deshalb führt in Verstärkung der natürlichen Wertsteigerung im Uebergang zum Bauland die Bauvorschrift eine neue

Digitized by Google

Rentenmöglichkeit ein, welche Eberstadt sehr richtig Kasernierungsrente nennt. A. Voigt hat keineswegs, wie er glaubt, bewiesen, daß durch das Mietskasernensystem beide Renten ausgeschaltet werden. Wie sollte auch dies System die eine Rente (natürliche Steigerungsrente) ausgleichen, wenn es die andere (Kasernirungsrente) schafft! dieses System die eine (Kasernierungsrente) verursacht und die andere (natürliche Steigerungsrente) ausgleichen muß. Aber selbst wenn das System die eine Rente ausgleichen könnte, würde es dadurch noch nicht existenzberechtigt werden, da die sanitären und aesthetischen Nachteile noch gut zu machen sind.

Der Versuch, die Bodenspekulation als ein preissteigerndes Moment auszuschalten, ist auch mißglückt. Daß der Käufer billiges Land vorziehen würde, ist gewiß wahr, aber ob er es bekommen kann oder nicht ist eine andere Frage, und er braucht ja auch nicht auf den Wertrückgang zu warten, da er eines Gewinnes ziemlich sicher sein kann infolge des andauernden Wachstums der städtischen Bevölkerung und der daraus folgenden ständig steigenden Nachfrage nach Wohnungen. Prinzipiell ist gegen eine Spekulation an sich nichts zu sagen. Im Wirtschaftsleben fällt ihr die wichtige Aufgabe zu, die Bestände auszugleichen, die Zufuhren heranzuschaffen, den Ueberfluß aufzunehmen und den Mangel zu ergänzen. Infolgedessen ist die Spekulation im geregelten Verkehr unentbehrlich. Aber daß der Bodenspekulant eine der obigen wichtigen Funktionen erfüllt, mag mit Recht bezweifelt werden. Selbst, wenn es ihm nicht gelingt, eine künstliche Steigerung herbeizuführen, d. h. wenn die Situation für den Bau eines Hauses, die er durch seinen Verkaufspreis schafft und festlegt, mit der sogenannten natürlichen Steigerung in Einklang steht, sie nicht teurer gestalten würde, so würde doch sein Gewinn für thatsächlich nicht die geringste Arbeit immer noch ein „unverdienter Wertzuwachs", ein volkswirtschaftlicher Verlust sein. Aber wir haben unzählige Beispiele seiner schlimmeren Thätigkeit, die bis auf den heutigen Tag noch zu spüren sind, z. B. wie in Berlin in den siebziger Jahren.

Und ob von einem Boden- und Hausmonopol die Rede sein kann, ist leicht aus A. Voigts eigener Statistik zu ersehen: Im Jahre 1890 gab es in Berlin 12 287 Eigentümer-Wohnungen, das waren nur 33 vom Tausend, und 1895 war die Zahl absolut gesunken auf 12 247 und machte nur 30 vom Tausend aller Wohnungen aus. Eberstadt rechnet aus, daß in Berlin 1890 nur 4 unter 100 Haushaltungsvorständen Häuser eigentümlich besaßen und fügt mit Recht hinzu, wo 96 Mieter eine Sache dringend haben müssen, die nur 4 Hausbesitzer zu geben haben, eine freie Konkurrenz mehr oder weniger verschwunden sein muß.

Digitized by Google

Und warum wechseln die Bauplätze so oft ihre Besitzer, wenn die Spekulation nicht einen Gewinn dabei erzielte. In der Antwort auf diese Frage haben wir einen großen Teil des Uebels an der Wurzel gefaßt. A. Voigt selbst giebt zu, daß es im Interesse der Bauunternehmer liegt, das Angebot „ein wenig" unter der Nachfrage zu halten, (und er fordert, daß Baugenossenschaften die Lücke ausfüllen, als ob die private Unternehmung dann nicht gerade soviel noch weiter zurückweichen würde als nötig ist den status quo aufrecht zu erhalten). Der Besitz und die Vermietung von Häusern ist ein Gewerbe geworden und wird auf kapitalistischer Basis betrieben. Nachdem er Land gekauft und hohe Baukosten bezahlt hat, muß der „Eigentümer" die Mietsschraube fest anziehen und dann seinen Besitz zu einem höheren Preise „verkaufen". Das Haus und der Grund sind nicht wirklich bezahlt, da weder der Käufer noch der Verkäufer an einer großen Anzahlung ein Interesse hat. Der Verkäufer will einen höheren Preis und zwar in Form einer Hypothek, deren Zinsen ihn bezahlen; der Käufer will außer den verschiedenen Zinsen natürlich einen Ueberschuß herausschlagen. Diesen bemißt er aber nicht etwa nach seinem von ihm bei dem Erwerb hineingesteckten Kapital, sondern nach dem Gesamtpreis des Grundstückes — wenigstens versucht er dies. Diese für sich gewünschte Ueberschußrente wird wiederum möglichst bald kapitalisiert und zum Ankauf weiterer Häuser benutzt. Dies wiederholt sich dann, und die Verschuldung schreitet unaufhaltsam fort. Die Mietskasernen in Berlin z. B. sind sehr hoch, manchmal über 90 % verschuldet und es scheint keine Aussicht vorhanden, daß die Schulden jemals abgetragen werden.

Ganz hinfällig ist die manchesterliche Theorie A. Voigts, wonach er erwartet, daß, wenn die Mietspreise zu hoch steigen, dann der Bevölkerungszudrang nach den Städten nachlassen und die Wohnungsfrage sich allein heilen wird; wenn das der Fall wäre, hätten wir heute keine Wohnungsfrage. Leider hört der Zudrang eben nicht auf, sondern er vermehrt das Elend bloß, indem er noch verhältnißmäßig gesunde Gegenden übervölkert, durch Schlafgänger ꝛc. Die Wohnungsfrage wird nicht abgeschwächt, sondern verstärkt.

Nein, das ganze System ist falsch, an sich ist die Mietskaserne nicht billiger, obschon durch ihre ganz besonders mißbräuchliche Verwendung (Anfügen von Seitenflügeln und Hintergebäuden, Ueberfüllung in all diesen Teilen) der Anschein davon erweckt werden könnte. Thatsächlich wohnt aber die Bevölkerung darum nicht billiger, als sie in Einzelhäusern wohnen könnte, wenn die Mietskaserne verboten wäre.

Digitized by Google

Denn es ist einerseits kein Zweifel, daß unter dem System des Privateigentums am Baugrunde der Andrang der Bevölkerung zu den aufblühenden Städten die Mieten jeweils so hoch treibt, wie die Zahlungsfähigkeit der Bevölkerung es gestattet; es ist damit anderseits eine feste Grenze gegeben, über welche hinaus die Mieten nicht gesteigert werden können. Aus diesem Grund wohnt man in den Einzelhäusern von London oder Philadelphia nicht teurer als in den Mietskasernen von Berlin.

Die Zulassung der Mietskasernen aber bewirkt, daß die Grundrente vom Quadratmeter schon an der Peripherie der Stadt viel höher ist, als in Ortschaften mit landhausmäßiger Bebauungsweise. Von da aus steigt im einen wie im andern Fall die Grundrente nach dem Zentrum hin, jedoch so, daß in der Stadt der Massenquartiere das Gesamtniveau der Rente viel höher bleibt.

Der Spekulant rechnet von vornherein mit der höhern Ausnützungsmöglichkeit und überträgt sie auf den Bodenpreis.

Dadurch wird das Einzelfamilienhaus unmöglich gemacht, werden selbst die Mittelklassen vom Erwerb eines solchen ausgeschlossen, wird fast die ganze Bevölkerung zur Abhängigkeit des Mieters verurteilt. Die enorme Steigerung des Bodenwertes stachelt zur Bodenspekulation an, die Häuser werden zur Ware und mit Hypotheken überlastet. Eine ganz überflüssige Klasse von Mittelspersonen, Verwaltern und Schuldnern der Baubanken, welche als nominelle Eigentümer die Verwaltung führen, tritt auf, jene Schicht von „Hausagrariern", deren Lebensberuf darin besteht, jede günstige Konjunktur zur Mietssteigerung zu benutzen.

A. Voigt giebt das letztere zu, dann frage ich, von welchem Nutzen würden höhere Löhne für die Mieter sein, wenn der Hauseigentümer thatsächlich in der Lage ist, jede Steigerung mit Beschlag zu belegen?

Die Zukunft des städtischen Arbeiters wird dann in der That düster. Wie Eberstadt ausführt, der Arbeiter hat sich längst mit dem Gedanken abgefunden, seine Kraft in fremden Dienst zu stellen; wird er noch im Hause zum Fremdling gemacht, dann muß für ihn eine Umwälzung alles Abschreckende verlieren. Er hat keine Freiheit mehr, die der sozialistische Staat ihm abnehmen kann.

Ist es dann ein Wunder, daß die Stadtbevölkerung radikal ist, daß sie gegen den „bürgerlichen Liberalismus" ebenso kräftig revoltiert wie gegen „monarchischen oder feudalen Despotismus"?

Die alte konservative Idee von der Bodenständigkeit der Menge,

Digitized by Google

der Liebe und Anhänglichkeit an die Scholle, an die wahre Heimat muß wieder erweckt werden.

Freilich kann die Beseitigung der großen Mietshäuser in Städten, wo sie das Normalhaus geworden ist, heute nicht in Frage kommen. Man kann allein versuchen, sie, soweit notwendig, zu sanieren und ihre weitere Ausdehnung zu hindern. Auf der anderen Seite haben wir Dr. A. Voigt nur zu danken für seinen Hinweis, daß erhöhte Baukosten bei einer Betrachtung der Mißstände im Wohnungswesen nicht vernachlässigt werden dürfen, obgleich freilich allzu viel Gewicht auf diesen Punkt nicht gelegt werden darf, denn der Häuserhandel nach Vollendung der Gebäude steigert die Miete höchst wahrscheinlich viel mehr, als jemals nach den bisherigen Erfahrungen irgend eine Steigerung der Kosten des Rohmaterials. Aber die Baukosten *sind* beträchtlich gestiegen und wenn man auch die enorme Steigerung der städtischen Bodenwerte betrachtet, ist es höchstens verwunderlich, daß die Miete nicht noch mehr gestiegen ist. Das erklärt sich einzig daraus, daß, wie in allen Monopolen, der Preis mehr oder weniger durch die höchst mögliche Kaufkraft der Konsumenten nach oben festgelegt ist und diese Grenze in vielen Fällen erreicht ist. Aus diesem Grunde würde eine Herabsetzung der Gebäudesteuern den Mietern nicht helfen können. Eine solche Herabsetzung kann nur dort von Bedeutung sein, wo die Bewohner die Häuser besitzen.

Dies bringt uns wieder Auge in Auge mit der Frage, was soll die Stadt thun? Wie die hygienischen und sittlichen Zustände zu bessern sind, bei weitem das wichtigste, wurde bereits bei der Hausinspektion besprochen. Wie man die Wohnungen auf einer dauernden und durchaus gesunden Geschäftsgrundlage verbilligen kann, ist schwieriger zu beantworten, aber es kann auf zwei Wege erreicht werden: 1) Durch eine zielbewußte städtische *Bodenpolitik* und 2) durch eine entsprechende *Hauspolitik*. Der Sinn dieser beiden Worte wird im Folgenden klar werden. Mit der Bodenpolitik als dem Grund- und Ausgangspunkt des ganzen Systems sei begonnen.

Obgleich Privateigentum an Grund und Boden keine von der Natur gegebene, sondern eine soziale Einrichtung ist, und von der Gesellschaft nur so lange geduldet werden sollte, wie es für das öffentliche Wohl dienlich ist, ist meines Erachtens der Vorschlag, Land und Häuser gänzlich in Gemeindebezirk zu übernehmen, abzulehnen, als außerhalb der bestehenden Wirtschaftsordnung und heutzutage außerhalb des Bereiches einer praktischen Politik.

Digitized by Google

Denn es ist einerseits kein Zweifel, daß unter dem System des Privateigentums am Baugrunde der Andrang der Bevölkerung zu den aufblühenden Städten die Mieten jeweils so hoch treibt, wie die Zahlungsfähigkeit der Bevölkerung es gestattet; es ist damit anderseits eine feste Grenze gegeben, über welche hinaus die Mieten nicht gesteigert werden können. Aus diesem Grund wohnt man in den Einzelhäusern von London oder Philadelphia nicht teurer als in den Mietskasernen von Berlin.

Die Zulassung der Mietskasernen aber bewirkt, daß die Grundrente vom Quadratmeter schon an der Peripherie der Stadt viel höher ist, als in Ortschaften mit landhausmäßiger Bebauungsweise. Von da aus steigt im einen wie im andern Fall die Grundrente nach dem Zentrum hin, jedoch so, daß in der Stadt der Massenquartiere das Gesamtniveau der Rente viel höher bleibt.

Der Spekulant rechnet von vornherein mit der höhern Ausnützungsmöglichkeit und überträgt sie auf den Bodenpreis.

Dadurch wird das Einzelfamilienhaus unmöglich gemacht, werden selbst die Mittelklassen vom Erwerb eines solchen ausgeschlossen, wird fast die ganze Bevölkerung zur Abhängigkeit des Mieters verurteilt. Die enorme Steigerung des Bodenwertes stachelt zur Bodenspekulation an, die Häuser werden zur Ware und mit Hypotheken überlastet. Eine ganz überflüssige Klasse von Mittelspersonen, Verwaltern und Schuldnern der Baubanken, welche als nominelle Eigentümer die Verwaltung führen, tritt auf, jene Schicht von „Hausagrariern", deren Lebensberuf darin besteht, jede günstige Konjunktur zur Mietssteigerung zu benutzen.

A. Voigt giebt das letztere zu, dann frage ich, von welchem Nutzen würden höhere Löhne für die Mieter sein, wenn der Hauseigentümer thatsächlich in der Lage ist, jede Steigerung mit Beschlag zu belegen?

Die Zukunft des städtischen Arbeiters wird dann in der That düster. Wie Eberstadt ausführt, der Arbeiter hat sich längst mit dem Gedanken abgefunden, seine Kraft in fremden Dienst zu stellen; wird er noch im Hause zum Fremdling gemacht, dann muß für ihn eine Umwälzung alles Abschreckende verlieren. Er hat keine Freiheit mehr, die der sozialistische Staat ihm abnehmen kann.

Ist es dann ein Wunder, daß die Stadtbevölkerung radikal ist, daß sie gegen den „bürgerlichen Liberalismus" ebenso kräftig revoltiert wie gegen „monarchischen oder feudalen Despotismus"?

Die alte konservative Idee von der Bodenständigkeit der Menge,

Digitized by Google

der Liebe und Anhänglichkeit an die Scholle, an die wahre Heimat muß wieder erweckt werden.

Freilich kann die Beseitigung der großen Mietshäuser in Städten, wo sie das Normalhaus geworden ist, heute nicht in Frage kommen. Man kann allein versuchen, sie, soweit notwendig, zu sanieren und ihre weitere Ausdehnung zu hindern. Auf der anderen Seite haben wir Dr. A. Voigt nur zu danken für seinen Hinweis, daß erhöhte Baukosten bei einer Betrachtung der Mißstände im Wohnungswesen nicht vernachlässigt werden dürfen, obgleich freilich allzu viel Gewicht auf diesen Punkt nicht gelegt werden darf, denn der Häuserhandel nach Vollendung der Gebäude steigert die Miete höchst wahrscheinlich viel mehr, als jemals nach den bisherigen Erfahrungen irgend eine Steigerung der Kosten des Rohmaterials. Aber die Baukosten *sind* beträchtlich gestiegen und wenn man auch die enorme Steigerung der städtischen Bodenwerte betrachtet, ist es höchstens verwunderlich, daß die Miete nicht noch mehr gestiegen ist. Das erklärt sich einzig daraus, daß, wie in allen Monopolen, der Preis mehr oder weniger durch die höchst mögliche Kaufkraft der Konsumenten nach oben festgelegt ist und diese Grenze in vielen Fällen erreicht ist. Aus diesem Grunde würde eine Herabsetzung der Gebäudesteuern den Mietern nicht helfen können. Eine solche Herabsetzung kann nur dort von Bedeutung sein, wo die Bewohner die Häuser besitzen.

Dies bringt uns wieder Auge in Auge mit der Frage, was soll die Stadt thun? Wie die hygienischen und sittlichen Zustände zu bessern sind, bei weitem das wichtigste, wurde bereits bei der Hausinspektion besprochen. Wie man die Wohnungen auf einer dauernden und durchaus gesunden Geschäftsgrundlage verbilligen kann, ist schwieriger zu beantworten, aber es kann auf zwei Wege erreicht werden: 1) Durch eine zielbewußte städtische *Bodenpolitik* und 2) durch eine entsprechende *Hauspolitik*. Der Sinn dieser beiden Worte wird im Folgenden klar werden. Mit der Bodenpolitik als dem Grund- und Ausgangspunkt des ganzen Systems sei begonnen.

Obgleich Privateigentum an Grund und Boden keine von der Natur gegebene, sondern eine soziale Einrichtung ist, und von der Gesellschaft nur so lange geduldet werden sollte, wie es für das öffentliche Wohl dienlich ist, ist meines Erachtens der Vorschlag, Land und Häuser gänzlich in Gemeindebezirk zu übernehmen, abzulehnen, als außerhalb der bestehenden Wirtschaftsordnung und heutzutage außerhalb des Bereiches einer praktischen Politik.

Digitized by Google

Der leichteste Weg, heute gegen die oben geschilderten Mißstände anzukommen, ist eine zielbewußte Besteuerung. Hier kommen in Betracht:

1) Die Umsatzsteuer, sie erschwert den Grundstückshandel und hilft wohl dadurch den Bodenpreis niedrig zu halten. In Belgien beträgt sie 6% des Wertes bei jedem Verkauf von Grund und Boden und hat dazu beigetragen, das kleine Haus dortselbst in den Städten zu halten. Jedenfalls verschafft sie der Gemeinschaft einen Anteil an den Konjunktur-Gewinnen der Grundeigentümer. In den deutschen Gemeinden existiert diese Steuer auch, sie ist aber meist viel zu niedrig, um wirksam zu sein — von ½% bis 1½%. Sie sollte auch noch mehr für unbebaute Grundstücke gebraucht werden und in allen Fällen progressiv sein.

2) Die Bauplatzsteuer. Ihr Hauptzweck ist, das unbenutzte Liegenlassen der Baustelle durch deren Besteuerung zu verhindern. Sie ist in Preußen zum größten Teil durch eine Steuer nach dem gemeinen Werte zur Durchführung gebracht, hätte aber eigentlich wirksam gemacht werden können, wie in Neu-Seeland, durch ihre Verbindung mit dem Enteignungsrecht der Stadt auf Grund der Selbsteinschätzung des Besitzers: der Eigentümer deklariert den Wert seines Bauplatzes bezw. seiner Bauplätze. Er wird nicht zu hoch werten, sonst würden seine Steuern steigen, und er darf aber auch keinen zu niedrigen Wert deklarieren, da die Stadt sein Land zu diesem Preise in Besitz nehmen kann.

3) Die Zuwachssteuer. Sie beruht auf dem Versuche, den unverdienten Wertzuwachs direkt zu ermitteln und für kommunale Zwecke in Anspruch zu nehmen. Sie erleichtert dadurch die Last anderer Steuern, die auf die schwachen Schultern der Masse drücken. Sie könnte folgendermaßen durchgeführt werden: In regelmäßigen Zeitabschnitten, z. B. alle 10 Jahre wird die Höhe des Zuwachses festgestellt, wie in Preußen z. B. nach dem gemeinen Werte; die wirkliche Besserung durch den Eigentümer wird subtrahiert und der Rest — eben der unverdiente Wertzuwachs wird mit einer hohen und progressiven Rate besteuert.

Eine schrittweise und fortschreitende Entwicklung dieser Besteuerungssysteme kann und wird vieles zur Besserung der städtischen Wohnungsverhältnisse beitragen. Sie werden vor allen Dingen die verhängnisvolle Wirtschaft der Grundspekulation zum mindesten erschweren. Das bringt uns freilich nicht zum Ziel. Um wirklich dauernde und umfangreiche Reformen zu schaffen, muß die Stadt meines Erachtens ihren Landbesitz ausdehnen und zwar nicht nur in der unmittelbaren Nachbarschaft, sondern sie muß weiter hinausgehen, um einen wirksamen Einfluß auf die Bodenverhältnisse zu gewinnen.

Digitized by Google

Der Ankauf von Land in einiger Entfernung von der Stadt könnte überall zu sehr vorteilhaften Bedingungen geschehen, und durch eine zweckmäßige Eisenbahnverbindung wäre die Möglichkeit einer einschneidenden Milderung des Wohnungselendes gegeben. In der unmittelbaren Nachbarschaft der Stadt hingegen kann Land durch Enteignung oder Kauf erworben werden. In letzteren beiden Fällen muß man natürlich mit der größten Vorsicht zu Wege gehen, um die Konjunkturen geschickt auszunutzen und die Stadt nicht durch zu teure Käufe bankerott zu machen.

In beiden Fällen kann der Grund und Boden dann nach irgend einem einträglichen Pachtsystem abgegeben werden. Die Stadt könnte in ihrem Besitz und dem Zinsgenusse davon gesichert sein. Der Vertrag könnte soziale Bestimmungen bezüglich des Baues 2c. enthalten; Spekulation würde mehr und mehr unmöglich werden. Selbstverständlich müssen die abgeschlossenen Verträge durchaus auf einer geschäftlich gesunden Basis ruhen — keine Bevorzugung einer Klasse Bauunternehmer zum Schaden der anderen, sondern eine Heranziehung aller Baulustigen und vor allem des Privatkapitals.

Nachdem die Bodenverhältnisse unter städtische Kontrolle gebracht sind, handelt es sich darum, eine zweckmäßige und billige Bebauung herbeizuführen, im Einzelnen: 1) die Baukosten im allgemeinen zu verbilligen und 2) für die Errichtung von Häusern auf städtischem Boden Kredit zu schaffen.

Dr. Andreas Voigt hat gezeigt, daß die Herstellungskosten von Häusern derselben Qualität neuerdings beträchtlich gestiegen sind, daß auch die Qualität der Häuser — inbezug auf luxuriöse Ausstattung, Verwendung behauener Kalk- und Sandsteine, Façadenschmuck, Bemahlung der Flure, Einführung von steinernen Treppen — beträchtlich zu dieser weiteren Steigerung der Baukosten beigetragen hat.

Freilich kommen diese Momente einer luxuriösen Ausstattung fast ausschließlich bei den Heimstätten der Bessersituierten in Betracht. Aber eine bescheidenere Ausschmückung, eine sorgliche Bevorzugung des Einfachen und Bequemen würde zweifellos die Baukosten herabsetzen. Auch nach dieser Richtung muß die Stadtgemeinde ihren Einfluß geltend machen. Allerdings ist die größte Vorsicht hierbei geboten, um nicht ein ödes und plattes, unfreundliches Aussehen der Heimstätten zu veranlassen. Was die Preissteigerung der Baumaterialien betrifft, so empfiehlt es sich von selbst ihren Produktionsgang ins Auge zu fassen und zu untersuchen, ob die Ausschaltung irgend welcher Drohnen

Digitized by Google

(Zwischenhändler) oder die Kommunalisierung des Lieferungsgeschäftes nicht mehr Ordnung und Billigkeit darin schaffen könnte; und schließlich wird sich auch die Verbesserung der Bautechnik mit der Zeit von selbst in der Richtung einer Verbilligung fühlbar machen.

Theoretisch ist nunmehr die Stadt im Besitz eines großen Landkomplexes, die Baukosten sind soweit als möglich reduziert: Das eine, was noch fehlt, ist Kreditbeschaffung zum Bauen. Wenn dies gelingt, dann müssen endlich die schlimmsten Seiten der Wohnungsnot verschwinden.

Die gegenwärtige Kreditorganisation ist, wie gezeigt, eng verknüpft mit wucherischer Ausbeutung. Besonders durch die Einrichtung der zweiten und letzten Hypotheken und mit dem Hineindringen unsolider Existenzen in den Stand der Bauunternehmer. Auf diesem Gebiete müssen die Stadtverwaltungen mehr und mehr eine mannigfaltige Thätigkeit entfalten. Der gewöhnlichste und für zaghafte Gemüter harmloseste Weg ist der, daß die Stadt selbst für ihre Beamten und Arbeiter baut. Frankfurt a. M. z. B. hat auf diese Weise von 1887—1900 gegen 1 731 000 Mark für die Errichtung von 229 Wohnungen ausgegeben. Ein zweites Mittel ist die Unterstützung gemeinnütziger Baugesellschaften durch Aktienzeichnung und die Bestellung zahlreicher Wohnungen für städtische Beamte und Arbeiter.

Die Vorteile des ersteren Plans sind: Die Zahl kleinerer Wohnungen steigt, der Ruf der städtischen Beamten und Arbeiter nach besserer Bezahlung wegen eingetretener Mietssteigerung nimmt ab, Wohnungen, die früher von den Stadtangestellten besetzt waren, stehen jetzt der Allgemeinheit offen; auf solche Weise genutzter Boden bleibt frei vom verteuernden Zwischenhandel. Freilich ist der auf diese Weise ausgeübte Einfluß auf den Wohnungsmarkt so unendlich gering, daß er nur wenig wirklich helfen kann, der ungesunde Land- und Häuserwucher wird kaum gehindert werden. Es bedarf, wie oben gesagt wurde, der Beschaffung von Kredit an private Bauunternehmer. Zu diesem Zwecke sind fortgeschrittene Städte wie Frankfurt a. M. weitergegangen, tiefer in den Grund des Problems durch die Einrichtung einer kommunalen Baukasse zur Besorgung von Baukapital und dadurch, daß sie die Pachtung von städtischem Boden zu Erbbaurecht für jedermann anziehend und zugänglich machten. Diese Baukasse in Frankfurt a. M. hat $^4/_{10}$ ev. $^9/_{10}$ der Baukosten zu gewähren. Der Unternehmer, der $^1/_{10}$ selbst schaffen und ein Erbbaurecht auf städtischen Grund und Boden erwerben muß, nimmt auf das Erbbaurecht eine Hypothek auf. Diese Anleihe muß durchaus

Digitized by Google

auf einer soliden wirtschaftlichen Grundlage beruhen, der Zins muß das Risiko der Baukosten decken und der Baulustige muß der Baukasse besondere Sicherheit für das eine Zehntel der Baukosten geben, das er selbst beschaffen mußte, z. B. für gewisse Stände wie Lehrer, Beamte u. s. w. die Hinterlegung einer Lebensversicherungspolice. 500 000 Mark wurden im Mai 1901 dem Magistrat zur Verfügung gestellt. Herr Bürgermeister Dr. Varrentrapp teilte mir mit (März 1902), daß eine weitere halbe Million in allernächster Zeit bewilligt werden wird.

Die Vorteile dieser neuen Phase in der Wohnungspolitik sind klar und mannigfaltig. Jedem vertrauenswürdigen Baulustigen wird Kredit gegeben ohne Unterschied, ob er für seinen persönlichen Gebrauch baut oder nicht. Die Möglichkeit, ein Haus zu bauen oder zu besitzen ist weiteren Kreisen eröffnet, — dem Mittelstand, Lehrern, Beamten, besser gestellten Arbeitern; Bodenspekulation ist unmöglich gemacht, eine gesunde Entwicklung des Baugewerbes gewährleistet; nur das Haus, nicht aber das Land ist mit Hypotheken belastet, dadurch die Schwierigkeit der Wertbestimmung für das letztere und die daraus folgende Ueberbeleihung desselben vermieden. Die Nachfrage nach Erbbaurecht auf städtischem Boden wird geweckt. Die Mittelklassen können die Mietskasernen verlassen und so den einzig möglichen Weg zur Besserung der Wohnweise der Massen einschlagen, d. h. von oben nach unten.

Allerdings kann nicht geleugnet werden, daß das ganze Unternehmen mit einem gewissen Risiko auf Seiten der Stadt verknüpft ist; Wirtschaftskrisen können die Nichtbezahlung der Hypothekenzinsen für eine Reihe von Jahren veranlassen. Aber im Laufe der Zeit, wenn die Mietskaserne immer weniger gebaut wird, wenn die Häuser mehr und mehr für die errichtet werden, die sie selbst bewohnen wollen, wird das Risiko entsprechend vermindert werden, und faßt man lange Zeiträume ins Auge, dann verschwindet das Risiko ganz, da die Stadt im Besitze des Landes bleibt, während zufälligen Krisen durch die Schaffung eines Reserve-Fonds begegnet werden kann. Bei der Vergebung von Stadtland zu Erbbaurecht finden sich bedeutende Schwierigkeiten darin, Verträge auszuarbeiten, welche, indem sie die Uebel des Privateigentums an städtischem Grund und Boden ausschließen, gleichzeitig die Freiheit des einzelnen Baulustigen nicht zu sehr hindern. Das Verhältniß muß von gegenseitigem Vorteil sein, anders wird das System kaum irgend welche größeren Erfolge erzielen können. Wie geschickt und gescheit beide Interessen ausgeglichen werden können, ist in den Frankfurter „Normativbestimmungen für die Vergebung städtischen Geländes in Erbbaurecht" zu ersehen:

Digitized by Google

1) Die Zeitdauer variiert entsprechend der Art und Weise des zu errichtenden Hauses.

2) die Abgabe für die Benutzung städtischen Bodens ist verschieden nach der Lage des Bauplatzes unter anderem muß im Anfang das weiter außen liegende weniger belastet werden.

3) Die Stadt hat mitzubestimmen bei weiterer Beleihung des Erbbaurechts, bei der Festsetzung der Zeit für vollständige Amortisation, Festsetzung der Mieten, bei der Errichtung weiterer Baulichkeiten.

4) Die Stadt erhält ein Rück- und Vorkaufsrecht, aber der Erbbauberechtigte behält sein hineingesteckes Baugeld mit einem guten Profit.

5) Bei Beendigung der Erbpacht muß das von dem Erbbauberechtigten hineingesteckte Geld zurückgezahlt werden, ausgenommen etwaige Entschädigungsansprüche der Stadt, und die Häuser fallen an die Commune.

6) Die offene Bauweise ist erwünscht, aber dem Erbauer soviel Freiheit wie möglich gelassen.

Aber die Stadt kann ihren Kredit noch weiter ausdehnen und hier besonders auf Aktien-Gesellschaften. Die Stadt Frankfurt a. M. macht einen interessanten Versuch nach dieser Richtung, indem sie eine private Erwerbsgesellschaft zu ihrer Unterstützung bei der Milderung der Wohnungsnot heranzieht.

Im Mai 1901 schlossen die Stadt und die Internationale Baugesellschaft folgende Uebereinkunft: Eine neue Aktien-Gesellschaft (Kellerhof) wurde gegründet zur Errichtung von 762 Wohnungen von 1, 2, 3 Zimmern innerhalb der nächsten 3 Jahre. Die Gesellschaft hat ein Grundkapital von 900 000 Mark, von welchem die Stadt 100 000 Mark übernahm, außerdem wurden Schuldscheine im Gesamtbetrage von 3 400 000 Mark mit städtischer Garantie für Kapital und Zinsen ausgegeben. Auf der anderen Seite hat die Stadtverwaltung einen Anteil an dem Gewinn vor Auszahlung einer Dividende zu bekommen und muß diesen zum Ankauf der Anteilscheine benutzen. Es ist berechnet, daß die Stadt im Besitz aller Aktien um 1935 sein wird, wenn die Amortisation der Obligationen zu beginnen und innerhalb 40 Jahren zu enden hat. Der Staat stellt gewisse soziale Forderungen z. B. inbezug auf die Mietspreise ꝛc.

Soviel für den allgemeinen Plan. „Ein Stich zur rechten Zeit erspart die ganze Naht.“ Aber wo die Städte groß geworden sind unter dem Einfluß der alten Anschauung, ohne daß man auf die sozialen Mißstände geachtet hat, haben sich entsetzliche übervölkerte Viertel erhoben, und nunmehr wird es für die Städte unumgänglich notwendig, solche Viertel

Digitized by Google

zu enteignen, vernunftgemäße und gesunde Häuser dort zu bauen oder die Hinausgeworfenen irgend wo anders unterzubringen. Das ist eine Pflicht, vor der selbst das manchesterliche England nicht zurückgeschreckt ist. Der Londoner Grafschaftsrat leistet nachahmungsvolles in dieser Beziehung. Seit 1901*) sind die Lokalbehörden ermächtigt, Land außerhalb ihres eigenen Weichbildes für die Errichtung von Wohnhäusern zu erwerben. Der Grafschaftsrat hat jetzt für Beschaffung und Verwaltung von Arbeiterwohnungen eine eigene Abteilung und einen Leiter derselben — Wohnungsdirektor — mit 16 000 Mark Gehalt.**) Alles in allem hat bis August 1900 London 2 647 Wohnungen für 13 618 Personen mit einem Kostenaufwand von Lstrl. 804 855 fertiggestellt.***) Häuser mit Unterkunft für weitere 5700 Personen sind schon im Bau. Pläne für Gebäude, in denen fernere 20 562 Personen untergebracht werden sollen, werden jetzt entworfen. Noch weitere 55 304 Personen umfassende Bauten sind ins Auge gefaßt.

Man muß die kommunale Thätigkeit in der Wohnungsfrage als einen Teil jener großen Centralisationsbewegung ansehen, in welcher eine tiefgehende Reaktion gegen die absolute gesellschaftliche und wirtschaftliche „Freiheit", zu erkennen ist, wie sie durch die kapitalistisch gefärbten Theorien innerhalb der letzten 100 Jahre gefordert wurde. Die Entwickelungstendenz, zahlreiche Erscheinungsformen des wirtschaftlichen und sozialen Lebens durch die Kommune zu regulieren und sie, wenigstens überwiegend in kommunaler Hand zu centralisieren, liegt klar auf der Hand, sie wird bewiesen durch immer neue Thatsachen und kann nur von Leuten bekämpft werden, die durch ein System zu verblendet sind, um zu sehen, daß neue Lebensbedingungen entstanden.

Das moderne Stadtproblem ist nicht nur, das Leben großer städtischer Massen überhaupt möglich zu machen, sondern auch es vorteilhaft und glücklich zu gestalten.

Daß die kommunale Thätigkeit an manchen Orten viel in dieser Richtung gethan hat, kann nicht geleugnet werden. Ob die Bewegung zu beschleunigen oder zu verlangsamen ist, wird meines Erachtens ausgezeichnet formliert von Adams:†) „Eine Stadtregierung muß ihre

*) Soc. Praxis, Bd. 9 p. 468.

**) Soc. Praxis B. X p. 213.

***) Schriften d. Vereins f. Soc.-Pol. Bd. 97 p. 325.

†) Science of finance, Chaptor III. p. 62.

Digitized by Google

Thätigkeit wirklich viel weiter ausdehnen als die Staatsverwaltung, denn je kleiner das Territorium, über welche eine Regierung Jurisdiction hat, um so wahrscheinlicher werden die Bürger ähnliche Interessen haben. Ferner,*) ob die Ausdehnung kommender Betriebe Hand in Hand geht mit fortschreitender Civilisation ist eine Frage, auf welche die Geschichte keine absolut sichere Antwort giebt. Die Sache wird verschieden aufgefaßt: Einige nennen es Socialismus, und der Socialismus wird als das unvermeidliche und auch wünschenswerte Ergebnis der Demokratie angesehen. Andere sehen darin gerade ein Abweichen von demokratischen Grundsätzen und behaupten, daß die dauernde und äußerste Tendenz auf eine weitere Ausdehnung der Privatunternehmung ausgehen muß. Eine dritte Klasse quält sich nicht mit irgend welcher Theorie gesellschaftlicher Organisation, sondern glaubt fest, daß unter den heutigen Verhältnissen gewisse Unternehmungen — bei denen eine gesunde Konkurrenz zu versagen scheint — besser durch die Stadtverwaltung betrieben werden können, und diese Leute betrachten dies als genügende Rechtfertigung kommunaler Thätigkeit."

Die Furcht, die persönliche Freiheit zu stark einzuschränken und dadurch die große Maschinerie des Fortschritts zu hemmen, ist allerdings aller darauf gerichteter Betrachtungen und Ueberlegungen wert. Aber niemand wird ernstlich behaupten wollen, daß durch Einschränkung der Macht des Bodeneigentums die Freiheit der großen Mehrzahl aller Bürger im Geringsten leiden könnte. Je größer die Städte werden, um so größer auch die Schwierigkeiten, um so drohender die Anzeichen des aufziehenden Sturmes; man muß prophylaktische Mittel anwenden, ehe eine gefahrdrohende Krankheit sich entwickelt und ein allzu schwieriger kostspieliger Heilungsprozeß, gefährliche Operationen nötig werden.

Freilich, ehe eine Reform von wirklichem Wert sein kann, muß eine gute Grundlage für die kommunale Organisation sicher gestellt werden. Der Staat kann seine Hand dazu leihen, 1) indem er den städtischen Korporationen eine weitgehende kommunale Selbständigkeit verleiht, 2) durch Ausdehnung oder Begrenzung des kommunalen Wahlrechts entsprechend den Verhältnissen jedes einzelnen Landes. In Amerika z. B. kann ein großer Teil der sozialen Unthätigkeit der Städte leicht aus dem praktisch unbeschränkten Wahlrecht großer Massen von unwissenden und politisch grundsatzlosen Einwanderern hergeleitet werden, während in Deutschland eine Erweiterung des kommunalen Wahlrechts vielfach ratsam

*) a. a. O. p. 66.

Digitized by Google

erscheinen würde. Schließlich könnte man auch die Abschaffung der veralteten Einrichtung verlangen, daß die Hälfte der preußischen Stadtverordneten-Versammlungen aus Hausbesitzern bestehen muß. 3) Durch Belebung des städtischen Esprit de corps. Der Preis der Freiheit und des Fortschritts ist nie ermüdende Wachsamkeit; und nur wenn die Masse ein Interesse an ihrer Lokalregierung nimmt, den Pulsschlag ihres Herzens mitfühlt, als eines Organes von vitaler Wichtigkeit für alle; nur wenn die städtischen Aemter als hohe ehrenvolle Stellungen angesehen werden, kann Rechtschaffenheit und sozialer Fortschritt in städtischen Verwaltungen aufblühen.

Das städtische Leben ist durchaus nicht unerträglich, sondern hat viele Vorzüge erzieherischer und wirtschaftlicher Natur. Ernsthafte Nationalökonomen wie Marshal (Economics VII, 260) sprechen sogar ihre Verwunderung darüber aus, „daß nicht jedes Haus in der Stadt mit allem versehen werden kann, was es braucht und nicht mit verhältnißmäßig großer Behaglichkeit erfüllt wird". In etwas phantastischer Weise malt er das Bild einer Stadt, wie sie sein sollte: „Der erste Schritt würde sein, unter allen Straßen große Tunnels anzulegen, in denen viele Röhren und Drähte gelegt werden können, Seite an Seite, und repariert werden können ohne Unterbrechung des allgemeinen Verkehrs und ohne große Kosten. Motorische Kraft und möglicherweise selbst Wärme könnte dann in weiter Entfernung von der Stadt erzeugt werden (z. B. im Centrum der Kohlenbergwerke) und könnten nach Belieben geleitet werden. Weiches Wasser, Quell- und selbst Seewasser könnte in besonderen Röhren nach jedem Hause geführt werden, während Dampfröhren gebraucht würden, um Wärme im Winter und Preßluft zur Kühlung im Sommer zu spenden, und jedes Haus müßte in elektrischer Verbindung mit der übrigen Stadt stehen. Aller ungesunder Rauch müßte in langen Röhren hinweggeführt werden durch große starke Exhaustoren, um durch gewaltige Schmelzöfen hindurchzugehen und von dort gereinigt und desinfiziert durch riesige Schornsteine in die höheren Luftschichten zu entweichen." Solch wunderbare Fortschritte kann man nun freilich für die nächste Zukunft kaum erwarten; aber es ist ganz sicher, daß, wenn unsere Kenntnisse und unser soziales Verständnis wachsen, wir der Lösung des Stadtproblems näher kommen, und das ist nicht weniger wahr, speziell für die Wohnungsfrage.

Pessimistische Klagen über die Unlösbarkeit des Problems müssen ohne Erbarmen durch frische thatkräftige Handlungen unterdrückt werden. Man muß sich nur immer klar machen, daß Hilfe bald kommen muß,

Digitized by Google

ehe die stetig wachsende Arbeiterbevölkerung sich allmählich an schlechte und ungenügende Wohnung zu sehr gewöhnt. Den reichen Klassen muß gezeigt werden, daß wenn sie einen großen Teil opfern, dies nur eine kleine Versicherungspolice sein würde, um sie gegen Epidemien und soziale Revolutionen zu schützen, die sicher kommen würden, wenn wir weiterhin die unteren Klassen der Stadtbevölkerung verrohen lassen durch elende Wohnungsverhältnisse.

Nicht jedem Zeitalter ist es vergönnt für hohe und glänzende Ziele zu kämpfen, dem heutigen Geschlecht aber sind große und ernste Aufgaben gestellt. Die Entwickelung kommunaler Thätigkeit insbesondere auch auf dem Gebiete der Sozialpolitik bedeutet aber mehr als aus Mitleid und Humanismus geborene Linderung von Notständen, die unser Herz rühren, unseren satten Frieden stören, sie bedeutet deshalb mehr als eine Beruhigung unseres Gewissens. Sie ist ein wichtiger Meilenstein auf dem Wege der Sozialisierung unserer gesellschaftlichen Verhältnisse, der Herausarbeitung neuer Organisationsformen — die große Tendenz der wirtschaftlichen Entwickelung nach einer Konzentration der Kräfte, welche große Gefahren der Uniformierung enthält, wird geläutert durch einen differenzierenden Zusammenschluß der individuellen Eigenarten kleinerer Gruppen. Der lebendige, bewußt zusammen schaffende Organismus der Stadtgemeinde enthält alle reichen fruchtbaren Triebkräfte und Vorteile einer kompli*z*ierten einheitlichen Konzentration. Er läßt Spielraum allen originellen Aeußerungen der einzelnen Menschen und lokalen Verhältnisse. Ein bedeutsamer Schritt in dieser lebendigen, wundervollen Entwicklung ist auch die kommunale Thätigkeit in der Wohnungsfrage. Möge uns die Lösung der großen Aufgabe gelingen!

Digitized by Google

Bibliographie.

1. Hugo: Städteverwaltung und Municipal-Sozialismus in England. 1896.
2. — Die deutsche Städteverwaltung. 1901.
3. Shaw: Municipal Government in Great Britain. 1895.
4. — Municipal Government in the Continent of Europe. 1896.
5. Vine: Municipal Institutions in Great Britain.
6. Godkin: Municipal Government. 1894.
7. Eaton: The Government of Municipalities. 1899.
8. Conklin: City Government in the United States. 1894.
9. Trimborn und Thissen: Die Thätigkeit der Gemeinden auf sozialem Gebiete. 1900.
10. Damaschke: Vom Gemeinde-Sozialismus. 1900.
11. — Aufgaben der Gemeindepolitik. 1901.
12. Brooks: Charity. 1894.
13. Sinzheimer: Der Londoner Grafschaftsrat. 1900.
14. Münsterberg: Die Aufgaben städtischer Sozialpolitik. 1896.
15. Dolman, Fred: Mr. Chamberlain's Municipal l'areer (in Fortnightly Review).
16. Fisher, W. E. G.: Glasgow, A Model Municipality (in Fortnightly Review).
17. Deichen: Die Kommunalisierung der Straßenbahnen in Deutschland. 1898.
18. Bücher: Die wirtschaftlichen Aufgaben der modernen Stadtgemeinde. 1898.
19. Böhmert, V.: Volksparks, Eine Lebensfrage für große und kleine Gemeinden. 1897.
20. Kruse: Ueber den Einfluß des städtischen Lebens auf die Volksgesundheit.
21. Herkner: Die Arbeiterfrage (III. Teil, III. Kap.). 1897.

Digitized by Google

22. Ballod: Die Lebensfähigkeit der städtischen und ländlichen Bevölkerung. 1897.
23. Vandervelde, E.: Ein Kapitel zur Auffaugung des Landes durch die Stadt. 1899.
(Archiv für Sozialgesetzgebung und Statistik.)
24. Wolf, J.: Die Wohnungsfrage als Gegenstand der Sozialpolitik. 1896.
25. Eberstadt: Städtische Bodenfragen. 1894.
26. Singer: Die Wohnungen der Minderbemittelten in München und die Schaffung unkündbarer kleiner Wohnungen. 1899.
27. Wagner, A.: Die Abschaffung des privaten Grundeigentums. 1870.
28. Becker: Wohnungsfrage und ihre Lösung auf baugenossenschaftlichem Wege. 1901.
29. Wright: 9th Annual Report of the Commissioner of Labor, Building and Loan Associations in United States. 1893.
30. Wagner: Städtischer Boden (Lehr- und Handbuch der Pol. Oekonomie) 2. Teil, Seite 470. 1879.
31. Hallgarten: Kommunale Besteuerung des unverdienten Wertzuwachses in England. 1900.
32. Crüger: Baugenossenschaften (Handwörterbuch der Staatswissenschaften, 1892).
33. Lechler: Wohnungsfrage und die preußischen Ministerialerlasse vom 19. März 1901.
34. Bingner: Wohnungsfrage und -politik in ihren Beziehungen zur allgemeinen Sozialreform. 1901.
35. Lechler und Schäffle: Neue Beiträge zur nationalen Wohnungsreform. 1897.
36. — Die staatliche Wohnungsfürsorge aus Anlaß des Reichstagsbeschlusses vom 14. 11. 1899. 1900.
37. v. Mangoldt: Das Vereins-Reichs-Wohnungs-Gesetz und seine Vorschläge. 1898.
38. Messel: Projekt für Mietshäuser mit kleinen Wohnungen. 1891.
39. Gravell, A.: Die Wohnungsnot. 1900.
40. Olshausen und Reinicke: Ueber Wohnungspflege in England und Schottland. 1897.
41. v. Oppenheimer: Die Wohnungsnot und -reform in England. 1900.
42. Bücher: Die Wohnungsenquete in der Stadt Basel. 1891.
43. Schmoller: Ein Mahnruf in der Wohnungsfrage. 1884.
44. Aschrott: Die Arbeiterwohnungsfrage in England. 1886.

Digitized by Google

45. Voigt, P.: Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten. 1901.
(Archiv für soziale Gesetzgebung und Statistik.)
46. Adickes: Umlegung und Zonenenteignung als Mittel rationeller Stadterweiterung. 1893.
47. v. Phillippwich: Wiener Wohnungsverhältnisse. 1894.
48. Hofmann, E.: Die Wohnungsenqueten in der Schweiz. 1896.
49. Bernstein, E.: Der gegenwärtige Stand der Wohnungsfrage in England. 1900.
50. Freese, H.: Wohnungsnot und Absatzkrisis. (Jahrbücher für Nat.-Oek. und Statistik.) 1893.
(Jahrbuch für Gesetzgebung, Verwaltung und Volkswirtschaft im Deutschen Reiche.)
51. Roedern: Uebersicht über die neueren Bestrebungen und Reformvorschläge in der Wohnungsfrage. 1899.
52. Nieden, W.: Zur Gebäudesteuer und Wohnungsfrage in Preußen 1900.
53. Wagner, A.: Wohnungsnot und städtische Bodenfrage. 1901.
54. Oertmann und Sohn: Die soziale Bedeutung des Erbbaurechtes. 1901.
55. Walcker, K.: Die großstädtische Wohnungsnot, ihre Ursachen und Heilmittel. 1892.
56. de Liagre, G.: Wohnungen für Unbemittelte. 1896.
57. Lieber-Bielefeld. Das Wohnungselend und seine Abhilfe. 1896.
58. Kamp: Die Wohnungsnot und ihre Abhilfe durch ein Reichs-Wohnungsgesetz. 1899.
59. Pflüger: Die Wohnungsfrage mit besonderer Berücksichtigung der Stadt Zürich. 1899.
60. Landolt, C.: Zur Wohnungsfrage. 1897.
61. Rupprecht, C.: Die Wohnungsfrage. 1899.
62. Cohn, Louis: Die Wohnungsfrage und die Sozialdemokratie. 1900.
63. Roscher, H.: Wohnungsstudien. 1900.
64. Abele: Weiträumiger Städtebau und Wohnungsfrage. 1900.
65. Reynolde: Housing of the Poor in Americani Cities. 1894.
66. Smith, A.: The Housing Question. 1900.
67. Dawson: The Unearned Increment.

Digitized by Google

68. Seligman: The Theory of Betterment. 1896.
Schmoller: Kritik des Buches von P. Voigt. (Jahrbuch für Gesetzgebung im Deutschen Reiche.) 1901.
Seligmann: Incidence of Taxation, Chap. III. Incidence of Taxes on Urban Real Estate. 1895.
Kohn, Albert: Unsere (Berliner) erste Wohnungsenquête. 1902.
69. Soziale Praxis. — Jahrgänge 1—10.
70. Annals of American Academy for Political and Social Science. — Von Mai 1897 bis November 1899.
71. The Growth of Cities in the 19th Century. 1899. — Weber.
72. Neefe: Statistisches Jahrbuch Deutscher Städte. 1—9. (1901.)
73. Statistische Korrespondenz. 1893—99.
74. Schriften des Vereins für Sozialpolitik. 1901.
75. Konservatives Handbuch. 1898.
76. Bundesgesetzblatt für 1867/68.
77. Twelfth Census of the Population of the United States. 1900.
78. Dénombrement de 1896 pour Paris.
79. London Statistics. — Vol. 8. 10.
80. Statistisches Jahrbuch der Stadt Berlin. 1898.
81. Report of the Tenement House Commission, New York. 1900.
82. Annual Report of London County Coneccil. 1900.
83. Census of England and Wales, 1901. Preliminary Report and Tables.
84. County of London. — Area, Houses and Population. 1901.
85. Vertrag zwischen der Stadt Frankfurt a. M. und der Internationalen Baugesellschaft.
86. Allgemeiner Bericht des Frankfurter Magistrats im Verwaltungsjahre 1899/1900.
87. Normativbestimmungen für die Vergebung städtischen Geländes in Erbbaurecht.
Adams: Science of Finance. 1898.
Mill, J. S.: Principles of Pol. Economy. 1864.
Marshall: Principles of Economies. 1890.
Jastrow: Der städtische Anleihemarkt und seine Organisation in Deutschland. (Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik. 1900.)
Schmoller: Grundriß der allgemeinen Volkswirtschaftslehre. 1900.

Digitized by Google

Thesen.

I.

Die Sklaverei in den nordamerikanischen Südstaaten war nicht eine Folge der Unfähigkeit der weißen Rasse, in dem dortigen Klima körperliche Arbeit zu verrichten; die Institution der Sklaverei entstand aus der Uebertragung aristokratischer Lebensformen von Großbritannien nach Amerika und wurzelte sich fest infolge der Einführung der cotton gin.

II.

Für die Nordstaaten der Union bedeutet die Einwanderung von tiefstehenden Proletariern aus Europa eine größere politische und soziale Gefahr als für die Südstaaten die Negerbevölkerung.

III.

Es ist erwiesen, daß die osteuropäische Leibeigenschaft ein Produkt moderner ökonomischer, insbesondere geldkapitalistischer Entwicklung war.

IV.

Die maßgebenden Faktoren der Zollpolitik sind nicht in erster Linie abstrakte Theorien, sondern machtpolitische Instinkte.

Digitized by Google

Digitized by Google

Lebenslauf.

Ich, Walter Scott Mc. Neill, Bürger der Vereinigten Staaten von Nord-Amerika, wurde am 16. November 1875 zu Marion in South Carolina geboren, als Sohn des William Morgan Mc. Neill und seiner Ehefrau Rebecca, geborene Bostick, und gehöre, gleich diesen, dem evangelischen Bekenntnisse an.

Ich besuchte von 1889 bis 1892 die Graded School in Florence, South Carolina, von 1892 bis 1894 Furman University in Greenville, South Carolina; von 1894 bis 1895 studierte ich an der Kentucky University Handelswissenschaften und bestand darüber das Abschlußexamen. Von 1895 bis 1899 studierte ich am Richmond College in Virginia und verließ dasselbe als Bachelor of Arts.

Im Herbst 1899 bezog ich die Universität Berlin und studierte fünf bezw. sechs Semester Nationalökonomie, Geschichte und Philosophie. Ich hörte Vorlesungen bei den Herren Professoren Schmoller, Sering, Wagner, Delbrück, Lenz, Paulsen, Dilthey, Schmidt, Schiemann, Preuß, Seckel, Jastrow, von Wenckstern, von Kaufmann-Asser, Lasson, Böckh und Bornhak. Am 28. Juli 1902 bestand ich das Examen rigorosum.

Allen meinen hochverehrten Lehrern spreche ich für die Förderung meiner wissenschaftlichen Ausbildung meinen ergebensten Dank aus; insbesondere danke ich den Herren Professoren Sering und Schmoller, die sich in liebenswürdigster Weise meiner Arbeiten angenommen haben.

Digitized by Google

Digitized by Google

Digitized by Google

Digitized by Google

144040 HD7287 M2

McNeill, W.S.
Eine studie über die aufgaben der stadtgemeinden in der wohnungsfrage.
1926

YC164 [redacted]

HD7287
M2
144040
McNeill

UNIVE ARY

Digitized by Google

Digitized by Google